LA TRANSMISSION

DE LA

PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

ET

L'INTRODUCTION DES LIVRES FONCIERS

EN ANGLETERRE

LA TRANSMISSION

DE LA

PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

ET

L'INTRODUCTION DES LIVRES FONCIERS

EN ANGLETERRE

PAR

Alexandre de LAVERGNE

AUDITEUR AU CONSEIL D'ÉTAT

PRÉFACE DE

M. J. FLACH

PROFESSEUR AU COLLÈGE DE FRANCE ET A L'ÉCOLE LIBRE DES SCIENCES POLITIQUES

PARIS
LIBRAIRIE GUILLAUMIN & Cie
Éditeurs du Journal des Économistes
Rue Richelieu, 14

1905

PRÉFACE

La France était, il y a cinquante ans, en avance sur tous les grands pays de l'Europe quant au régime légal de la propriété foncière. Elle l'était par son cadastre dressé de 1807 à 1850, elle l'était aussi par la loi de 1855 sur la transcription, rendue à la suite de la longue enquête que le gouvernement de Louis-Philippe avait instituée. Aujourd'hui c'est à l'étranger que nous avons à chercher des exemples ou des modèles, et bizarre ironie du sort, jusqu'en Angleterre, le pays qui avait résisté le plus énergiquement, dans son régime foncier, au mouvement démocratique représenté par la France. Nous nous sommes laissé distancer. Alors qu'il eût fallu marcher progressivement, nous avons piétiné sur place. Le cadastre aurait dû être tenu à jour, il ne l'a pas été, et sa reconstitution en perspective depuis vingt ans est toujours attendue. La législation de 1855 aurait dû être améliorée, complétée, refondue. Les projets ont succédé aux projets, les commissions aux commissions, et les mêmes lois continuent à nous régir.

Que de changements pourtant se sont accomplis dans l'ordre économique. En 1855, on n'en était qu'aux débuts de l'ère nouvelle, où la richesse allait se répandre par mille canaux dans toutes les parties du corps social. Chaque jour depuis lors a creusé un abîme plus profond entre la réalité

des faits et la théorie législative. Chaque jour rendait ainsi plus urgente la nécessité de corriger les inconvénients majeurs nés de l'inégal traitement auquel les deux formes de la propriété sont soumises sous l'empire de la législation issue du Code civil. Par cela qu'elle était considérée juridiquement comme vile, la propriété mobilière circulait et évoluait en pleine liberté. Par cela qu'elle était réputée d'essence supérieure, base essentielle de la fortune publique et privée, la propriété foncière était enveloppée de tant de bandelettes protectrices, que non seulement elle ne pouvait se déplacer et se mouvoir qu'avec effort, mais que sa consistance et sa personnalité devenaient obscures, sa sécurité précaire.

Voici alors où nous en sommes en France. La propriété mobilière souffre d'une pléthore de capitaux, la propriété foncière d'une anémie d'argent. Le crédit mobilier fait un incessant drainage aux dépens du crédit rural. Tandis que la propriété mobilière se vivifie et s'accroît en passant de main en main, la propriété foncière s'étiole et languit en se repliant sur elle-même. Dans aucun pays peut-être la terre n'est répartie d'une façon aussi satisfaisante, au point de vue social, dans aucun, dès lors, il n'est d'un intérêt plus général, plus pressant, que les propriétaires (qui sont légion) puissent, avec les moindres frais, tirer de leur propriété le meilleur parti possible, l'alléger de son poids mort par la vente ou l'échange, l'arrondir par la réunion de parcelles, la mettre en valeur à l'aide d'un crédit facile et peu onéreux. Démocratisée comme elle l'est chez nous, il importe plus que partout ailleurs que la propriété atteigne son équilibre le plus parfait. Chacun le sait et le sent, le gouvernement, les partis, les particuliers. Le gouvernement a nommé une commission extraparlementaire du cadastre, qui fonctionne depuis treize ans. De toutes les fractions du Parlement sont

nées des propositions de loi qui visent une refonte de notre législation foncière. Les procès se multiplient et les frais de mutation pèsent d'autant plus lourdement sur le sol que la rente de la terre ayant baissé, ils finissent par représenter, pour les petites propriétés surtout, plus de quatre ou cinq fois le revenu net d'une année (1). Depuis longtemps, économistes et jurisconsultes réclament une réforme, et les praticiens eux-mêmes ne peuvent plus nier qu'elle soit inéluctable.

Le moment est donc propice entre tous à des études de droit comparé comme celle que M. de Lavergne publie ici. Son mérite, j'ai grand plaisir à le dire, ne le cède en rien à son utilité. On ne pouvait avec plus de clarté, de sobriété, et d'exactitude, avec un souci plus juste et plus vif d'éclairer le présent par l'histoire, conduire le lecteur français ou étranger à travers le subtil dédale de la législation anglaise, on ne pouvait pas non plus mettre en relief d'une main plus sûre le profit que nous devons tirer en France de l'expérience de nos voisins.

M. de Lavergne distingue à bon droit trois systèmes de transmission de la propriété : 1° par la volonté seule du propriétaire (clandestinité) ; 2° par la publicité des actes de mutation ; 3° par l'inscription dans des livres fonciers. L'Angleterre (comme le droit romain classique), avait adopté et maintenu le premier. La France n'a adopté qu'incomplètement le second. On le trouve en pleine vigueur en Belgique, en Italie, dans le Luxembourg, mais on constate aussi dans ces pays que son efficacité est insuffisante, qu'il n'offre pas de sécurité parfaite, et entraîne trop de frais et trop de retards. Bien supérieur est le régime des livres fonciers. Sa base est l'*immatriculation* obligatoire, son résultat immédiat

(1) Droits de mutation et frais accessoires atteignant en moyenne pour les petites propriétés rurales 10 à 12 0/0 du prix de l'immeuble.

la constitution à l'immeuble d'un véritable état civil, qui fait foi envers et contre tous, fût-il entaché d'erreur. Aussi immatriculation et translation de propriété s'opèrent-elles sous le contrôle de l'Etat. C'est le système que l'act Torrens avait introduit en Australie, que l'Allemagne et l'Australie ont fait leur, et que nous avons appliqué nous-même en Tunisie, en l'adaptant aux conditions spéciales de notre pays de protectorat. C'est à lui que l'Angleterre vient au fond de se rallier par sa loi de 1897.

L'historique très détaillé que M. de Lavergne a tracé de la genèse de cette loi est d'un intérêt majeur pour son intelligence. On y saisit fort bien les points d'attache ou de suture qu'elle a su trouver dans l'ancienne législation anglaise et l'on est frappé de la stérile timidité des tentatives faites au cours du XIXe siècle, principalement de 1828 à 1854 et de 1862 à 1875, pour introduire une publicité restreinte, faciliter et rendre moins coûteuses les mutations foncières, dégager le sol de ses liens archaïques. Si le législateur n'a pas osé, et s'il n'a pas même réussi partiellement quand il osait, cela tient surtout à trois obstacles essentiels que M. de Lavergne a mis très exactement en vedette : 1° la résistance des sollicitors ; 2° les complications du droit anglais ; 3° l'attachement des grands propriétaires et de l'esprit public à la concentration traditionnelle de la propriété.

Une fois même qu'il fut bien résolu à innover, le Parlement anglais dut compter avec ces obstacles, composer avec eux. Il en sortit une cote mal taillée, une transaction entre des partis et des intérêts opposés, une loi qui, malgré tout, reste dans une large mesure facultative, à raison non seulement des adhésions qu'elle exige d'assemblées locales, mais des restrictions nombreuses qu'elle apporte au principe de l'immatriculation obligatoire, et à ses conséquences logiques. Si imparfaite qu'elle paraisse, si motivées que soient les cri-

tiques de détail que notre auteur lui adresse, il n'en demeure pas moins que l'expérience en a été pleinement faite déjà dans le comté de Londres, et que ses résultats ont été excellents. On peut donc dire que la législation anglaise a accompli un pas considérable, qu'elle a franchi une étape, qu'elle est entrée dans une voie où elle devra s'engager de plus en plus avant, à mesure que, les objections de principe étant désormais écartées de sa route, les inconvénients de l'ancien système et les avantages du nouveau se manifesteront en pleine évidence pratique. Et c'est précisément le point où je voudrais voir arriver notre propre pays, estimant, comme M. de Lavergne, que des bases juridiques nouvelles devraient être posées sans attendre la réfection si longue et si dispendieuse du cadastre, et le bénéfice en être acquis aux propriétaires qui procèderaient à des abornements sous le contrôle des agents de l'Etat.

Il nous est, en somme, beaucoup plus facile qu'à l'Angleterre d'assurer une circulation normale des biens fonciers, puisqu'elle ne se heurtera pas chez nous comme chez elle, ni à une législation surannée, ni à un préjugé tyrannique en faveur de la grande propriété. Nous n'avons guère à compter qu'avec l'esprit de routine, la résistance intéressée des officiers ministériels et les tendances des partis extrêmes. Tandis qu'en Angleterre, le parti libéral comme le parti socialiste attendent beaucoup du *Free trade in land* (auquel les conservateurs se sont résignés sous la poussée de la crise agricole) pour amener la diffusion de la propriété, chez nous le parti socialiste semble craindre que des facilités nouvelles de circulation et la création de livres fonciers ne profitent pas à la petite propriété, mais à la grande, en servant à la reconstitution de *latifundia*, le parti conservateur redoute que ces réformes n'augmentent la division de la propriété qu'il juge déjà excessive. De part et d'autre il y a, je crois,

illusion ou méprise. Notre régime légal actuel est beaucoup plus néfaste pour la petite et la moyenne propriété que pour la grande. Celle-ci s'en tire à meilleur compte et s'accroît de tous les petits domaines que le défaut de crédit rural, les charges et les entraves de la mutation empêchent d'être viables. D'un autre côté, le régime des livres fonciers est très loin de pousser à l'émiettement de la propriété et il est impuissant par lui-même a en opérer la division. Les parlementaires anglais ne tarderont, sans doute, pas à s'en convaincre. Ils demandent à la loi nouvelle plus qu'elle ne saurait donner quand ils en espèrent la reconstitution d'une petite propriété rurale. A cet égard, M. de Lavergne me paraît, sous l'influence séductrice des documents parlementaires anglais, avoir cédé lui-même au mirage, quand il écrit (p. 242) : « La nouvelle législation doit être considérée comme un des moyens propres à reconstituer la petite propriété paysanne qui, seule, peut assurer le réveil de l'Angleterre rurale. »

Volontiers on s'imagine qu'il suffira des facilités que la loi de 1897 accorde pour la réalisation des biens fonciers, tant sous forme de vente que sous forme d'hypothèque, pour que l'*allotment* et le *small holding* deviennent des moyens efficaces de morceler les grands domaines et, par là, à la fois de créer de petits propriétaires ou de petits exploitants, et de tirer, par une liquidation partielle, les grands landlords de la situation embarrassée où la crise agricole les a fait tomber.

Je ne partage pas cet optimisme. L'*allotment* comme le *small holding* ne sont que de faibles palliatifs. Ce n'est pas par leur moyen que les campagnes se repeupleront de propopriétaires paysans, ni les banlieues des villes d'ouvriers propriétaires. Mais le fait seul que le peuple anglais y recourt et les maigres résultats que jusqu'ici il en a obtenus prou-

vent mieux que toutes les théories combien est précieuse la division démocratique de la propriété, et combien nous devons nous garder de la compromettre soit dans un but de socialisation, soit, au contraire, par une protection mal comprise. Laissez-lui libre jeu, ne la forcez pas par des barrières artificielles ou des déviations comme celles qui résultent, par exemple, de notre système de partage d'ascendants, ses inconvénients se corrigeront d'eux-mêmes. Ni la très grande propriété, ni la trop petite n'étant rémunératrices, l'étiage deviendra moyen dès qu'une complète sécurité et une transmission exonérée de formalités et de frais sera assurée. Le seul danger sérieux contre lequel il faille se prémunir, — et ce fut un tort de la législation allemande de ne l'avoir pas su faire suffisamment, — c'est l'émiettement fictif de la propriété foncière, je veux dire la représentation de l'immeuble par des titres mobiliers indéfiniment émettables et divisibles, ce qu'on a appelé la *mobilisation* absolue de la propriété. Là, je le répète, est le péril. L'immeuble et le propriétaire sont menacés de s'évanouir, ils risquent d'être engloutis par la finance et la spéculation. La propriété foncière pourrait finir à la longue par n'être plus qu'un fantôme, le propriétaire par n'avoir plus ni droits, ni devoirs.

La société perdrait alors une de ses assises les plus solides, elle deviendrait le jouet ou la proie des manieurs d'argent.

Gardons-nous, en résumé, des maux que l'expérience des peuples étrangers a mis en claire évidence, mais sachons aussi faire notre profit des avantages certains que cette même expérience révèle. Rien n'est plus propre qu'un livre comme celui de M. de Lavergne pour nous y aider.

JACQUES FLACH.

LA TRANSMISSION

DE LA

PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

ET

L'Introduction des Livres fonciers

EN ANGLETERRE

AVANT-PROPOS

La Commission extraparlementaire du cadastre, créée par Décret du 30 mai 1891, a repris au mois de juillet dernier ses travaux après treize années d'existence, durant lesquelles ses séances ont dû être suspendues plusieurs fois (en dernier lieu de 1900 à 1903), pour exécuter les enquêtes nécessaires et donner aux rapporteurs le temps de rédiger les travaux qui leur avaient été confiés.

Si elle n'a pas encore mené à bonne fin le vaste programme qui lui avait été tracé lors de sa constitution, l'œuvre déjà accomplie par elle, n'en présente pas moins un grand intérêt. Son existence même prouve que les pouvoirs publics se sont enfin émus des doléances que Jurisconsultes et Economistes font depuis longtemps entendre sur l'état de notre législation foncière. Elle montre également que, durant le XIXe siècle, le législateur, fasciné par l'énorme accroissement des valeurs mobilières, a surtout adapté les lois à cette situation économique

nouvelle, mais qu'aujourd'hui il semble se rendre compte de la nécessité de conserver un juste équilibre entre la fortune mobilière et la fortune immobilière, pour assurer le développement des richesses nationales (1). Cette sollicitude est d'autant plus nécessaire que la propriété foncière a subi durant les trente dernières années une crise dépassant en intensité les crises ressenties depuis le début du XIX[e] siècle. L'agriculture s'est trouvée dans cette période critique désemparée, car elle ne disposait d'aucun des moyens propres à faciliter son relèvement.

Le législateur dut parer aux besoins les plus pressants qui se faisaient sentir. L'organisation du crédit agricole, la création d'enseignements spéciaux destinés à instruire la population rurale des meilleures méthodes de culture, des dégrèvements d'impôts, des taxes douanières protectrices, et même, pour certains produits agricoles, l'allocation de subsides directs par le Trésor public : tels ont été les moyens employés pour venir en aide à la propriété foncière.

Sans contester leur valeur et leur utilité, ces mesures n'apportèrent qu'un remède insuffisant ; car elles n'atteignaient pas une des causes de discrédit et de faiblesse de notre droit immobilier ; elles n'abrogeaient pas les règles quelquefois tracassières, souvent inutiles, toujours empreintes d'un formalisme rigide, dont le Code a entouré les ventes et hypothèques de biens fonds ; elles ne (2)

(1) « Le commerce des capitaux tient dans les affaires de notre temps une place qui s'élargit de plus en plus. Il a donné aux valeurs mobilières une puissance dominatrice dépassant dans la pratique celle de la richesse terrienne. Il fait surgir des forces imprévues, il crée des souverainetés bourgeoises avec lesquelles les gouvernements doivent compter ». COCHET, De l'Enchérissement des marchés et des services. In-8°, Paris, Quantin, 1883.

(2) « On a fait des lois pour protéger la fortune immobilière, mais ce sont des lois qui l'ont pour ainsi dire étouffée. En l'emmaillotant en quelque sorte, en l'entourant de mailles inextricables, on l'a empêchée de prendre toute l'extension qu'elle

donnaient pas non plus aux droits de propriété la base solide que la publicité des actes ne leur assure aujourd'hui qu'imparfaitement. Le propriétaire reste sans ressources alors qu'il aurait besoin de capitaux pour améliorer ses terres, en tenant compte des progrès de l'agronomie moderne : car les transmissions et les emprunts hypothécaires se trouvent ainsi entravés tant par l'insécurité des titres de propriété que par les difficultés légales dues à l'application de nos lois civiles (1).

Le Rapport de M. Rouvier, préface du décret instituant la Commission extraparlementaire du cadastre, indiquait

aurait dû avoir, on a détourné d'elle les capitaux qui seraient venus la féconder et l'accroître, et elle n'a pu encore recevoir le développement qu'elle mérite dans un grand pays comme la France. » NEYMARCK. Commission extraparlementaire du Cadastre. Procès-verbaux. T. II, p. 118 et suivantes.

(1) « En ce qui concerne l'amélioration de notre agriculture, le *Crédit Foncier* s'est toujours efforcé d'y concourir dans la mesure de ses forces. Il est vrai que dans ses débuts surtout, il a beaucoup plus prêté aux propriétaires urbains qu'aux campagnes, à la grande propriété plus qu'à la petite. La raison en est facile à saisir : c'est d'une part, que la petite propriété rurale, lente à s'instruire des facilités qu'offrait le nouveau mode d'emprunt, a beaucoup moins demandé que la grande propriété et surtout que la propriété urbaine. C'est d'autre part que généralement en France, elle n'est pas régulièrement établie. » JOSSEAU, Traité du Crédit Foncier. Introduction, p. XCV.

« Les dispositions de notre loi civile en matière immobilière peuvent être admirées par les théoriciens ; au point de vue pratique, elles ne sont pas satisfaisantes ; elles présentent de telles complications que des Jurisconsultes de profession savent à peine les débrouiller ; combien plus pour ceux qui veulent faire leurs affaires eux-mêmes, pour ceux qui voudraient savoir sans erreur possible, si l'argent dont ils achètent un immeuble est bien et dûment payé. Il faut que la loi soit claire pour tous, puisque nul n'est censé l'ignorer ; il faut qu'on puisse acheter en toute sûreté sans avoir à scruter péniblement les origines de propriété de l'immeuble et sans avoir à répondre du fait d'autrui. » CHALLAMEL, Comm. extrap. du cad. Proc.-Verbaux. T. II, p. 107.

en conséquence que la réforme de notre législation foncière devait être l'objet principal des travaux de cette Assemblée.

Ces questions sont encore à l'étude dans cette Commission composée des plus hautes personnalités du Parlement, de l'Université, de l'Administration, du Barreau et de la Presse économique ; elles seront bientôt portées devant les Chambres et y soulèveront assurément de longues discussions Nous avons pensé qu'il serait intéressant d'exposer la réforme accomplie en Angleterre par la loi du 6 août 1897 sur l'immatriculation de la propriété. Cette loi a, en effet, bouleversé le système anglais des transactions immobilières par la création d'un Livre foncier.

Certes, la situation de la propriété anglaise et celle de la propriété française sont trop différentes pour pouvoir tirer de cet essai d'outre-Manche des indications précises sur les mesures à prendre dans notre pays. Ainsi, que le disait M. le Sénateur Millaud, notre Livre foncier ne devra pas être « prussien, alsacien ou belge », j'ajoute, ou anglais, « il doit être le reflet des mœurs de notre pays, des lois et des institutions de notre patrie » (1). Néanmoins il existe, dans les solutions acceptées par les divers peuples en matière de législation foncière, trop de points communs pour qu'une étude comme la nôtre ne permette pas de faire des rapprochements utiles. *Fas et ab hoste doceri*, dit le vieil adage : il est justifié lorsqu'il nous enseigne à observer les expériences de nos voisins et à nous en inspirer ; il serait au contraire totalement erroné s'il nous invitait à copier servilement les textes des législations étrangères. Nous rechercherons donc, dans cette étude, les principes de la réforme anglaise de 1897 ; nous les examinerons au point de vue de leur valeur abstraite ; enfin, nous apprécierons s'ils seraient, dans l'état de nos mœurs, applicables en France.

(1) Comm. extrap. du cad. Séance du 19 novembre 1891. Proc.-

verb. T. II, p. 170.

BIBLIOGRAPHIE

Annuaire de législation étrangère, années 1876, 1882, 1889, 1898.

ARNOUX. *Note sur le cadastre en France.*

Bankers' Magazine; The Land Transfer Act. (Numéro de novembre 1897.)

BAXTER. *Our Landlaws of the Past* (publication du Cobden Club), Londres.

BEAUDESSON. *Notice sur le renouvellement du cadastre et les abornements généraux dans les départements de Meurthe-et-Moselle,* in-4°, Paris, Imprimerie Nationale, 1891.

BERNARD (François). *Cadastre ou Livre foncier,* in-8°, Paris, Guillaumin, 1890.

BESSON. *Les Livres fonciers et la réforme hypothécaire,* in-8°, Paris, Delamotte, 1891.

BLACKSTONE. *Commentaries of the Laws of England.* T. II. Traduction Chompré, notes Christian. Paris, 1826.

BONJEAN. *Révision et Conservation du cadastre,* 2 vol. in-8°, Paris, A. Durand et Pedone Lauriel, 1874.

BRAINE. *Rénovation du cadastre,* in-4°, Arras. Théry et Plouvier, 1891.

BRETAGNE. *Nouvelle étude sur le cadastre et les abornements généraux,* in-8°, Nancy, Wiener, 1870.

BRICKDALE. *Registration of title to Land and how to establish without cost or compulsion,* in-8°, Londres, Stanford, 1886.

BRICKDALE ET SHELDON. *The Land Transfer Acts,* 1875 *and* 1897, Londres, Stevens and Sons, 1899.

CHALLAMEL. *Etude sur le régime hypothécaire de la ville libre de Brême,* Paris, 1878

CHALLAMEL. *Etude sur la partie du projet de Code Civil allemand, relative aux droits réels.* Bulletin de la Société de Législation comparée, année 1889, p. 451.

COSTE. *L'avenir de la richesse agricole de la France, les conditions de son développement,* in-8°, Paris, Guillaumin, 1892.

DAIN. *Rapport présenté au nom de la Commission, instituée pour étudier les modifications à apporter en Algérie à la législation hypothécaire et au régime de la propriété foncière,* in-8°, Alger, Girault, 1886.

DAIN. *La réforme de la législation foncière en Algérie*, in-8°, Alger, Jourdan, 1891.

DECOURDEMANCHE. *Des hypothèques et du cadastre*, Paris, Moreau, 1829.

DELAPALUD. *De l'application du cadastre à la détermination de la propriété immobilière et des autres droits réels*, in-8°, Paris, Durand, et Genève, Cherbuliez, 1854.

DIGBY. *An introduction to the history of the law of Real Property.* Oxford, Clarendon Press, 1876.

Documents relatifs au régime hypothécaire et aux réformes qui ont été proposées, publiés par ordre de M. Martin, du Nord, Garde des Sceaux, 3 vol. in-8°. Imprimerie Royale, 1844.

DUMAS. *Le nouveau régime de publicité des droits réels en Angleterre*, Revue politique et parlementaire, numéro de septembre 1898.

Encyclopœdia of the Laws of England (articles Land Transfer et Registration of Title).

Finance accounts, années 1876 à 1903.

FISHER. *The Law of mortgage and other securities upon Property*, Londres, 1876.

FLACH. *Cours professé à l'Ecole libre des Sciences politiques.*

FLOUR-DE-SAINT-GENIS. *Le crédit hypothécaire en France et la réforme hypothécaire*, Hustin, le Havre, 1888.

FLOUR DE SAINT-GENIS. *Traduction du Projet de loi anglais de* 1888, Annales de l'Enregistrement et des Domaines. Numéros de janvier et mars 1891.

FLOUR-DE-SAINT-GENIS. *La propriété rurale en France*, Paris, Armand Colin, 1902.

FONTPERTUIS. *La loi de* 1875, Economiste français, 1875, p. 202.

FOVILLE (DE). *Le Morcellement*, in-8°, Paris, Guillaumin, 1885.

FOVILLE (DE). *La France économique* in-12°, 2e édition, Paris, Armand Colin, 1889.

FOVILLE (DE). *Réfection du cadastre et livres fonciers*, Economiste français (numéros des 25 juillet et 1er août 1903).

GARSONNET. *Histoire des Locations perpétuelles.*

GIDE. *Etude sur l'Act Torrens*, Bulletin de la Société de législation comparée, année 1886.

GIGOT. *Les projets de loi déposés au Parlement anglais pour faciliter la transmission de la propriété*, Bulletin de la Société de législation comparée, année 1880.

GLASSON. *Histoire du droit et des institutions de l'Angleterre*, 6 vol. in-8°, Paris, Durand, et Pedone Lauriel, 1882-1883.

HOLT. *The Land Transfer Act*, 1875, Londres.

JOSSEAU. *Traité du Crédit foncier*, 2 vol. in-8°, 2e édition, Paris, Cosse, Marchal et Billard, 1872.

LAKE. *The Land Transfer Act*, 1897, Law Magazine and Review, mai 1898.

Land transfer, published by order of the Bar-Committee, Londres, Buttelworth, 1886.

Law Quarterly Review, années 1895, 1896, 1897 et 1899 (passim).

LAWYER (*The Cabinet*), *a popular digest of the Laws of England.*

LEBRET. *Etude sur la propriété foncière en Angleterre*, in-8°, Paris, Marescq, 1882.

LEHR. *Eléments de droit civil anglais*, in-8°, Paris, Larose et Forcel, 1885.

MARQUIZET. *Note sur les moyens de subvenir aux frais de réfection du cadastre*, in-8°, Besançon, Paul Jacquin, 1891.

Memorandum on the changes introduced by the Land Transfer Rules and Fee Order, 1903.

NOIZET. *Du cadastre et de la délimitation des héritages.*

Notice au sujet d'un essai de terrier perpétuel ordonné par le Conseil général du Gard en 1853. Réimpression. Paris, Imprimerie Nationale, 1892.

Notice sur le régime hypothécaire en Prusse. In-8°, Paris, Imprimerie Nationale, 1891.

Parliamentary Debates, Séances du 19 février au 4 août 1897.

PASCAUD. *La mobilisation du sol en tant qu'élément de crédit en France et à l'étranger*, Nancy, Berger Levrault, 1903.

POLLOCK. *The Landlaws*, Londres, Macmillan, 1887.

Procès-verbaux de la Commission extraparlementaire du cadastre, 7 vol. Imprimerie Nationale, 1891-1900.

Procès-verbaux sommaires des congrès de la propriété foncière de 1889 et 1900.

Public General Acts (année 1897).

Report, Evidence and Appendix of the Land Transfer Commission appointed 1868, 1870.

Report, Evidence and Appendix of the Select Committee on Land Titles and Land Transfer, 2 vol. 1878-79.

Report, Evidence and Appendix of the Select Committee on the Land Transfer Bill, 1895.

Reports (*General and Detailed*) *of the Assistant Registrar of the Land Registry on the systems of Registration of title now in operation in Germany and Austria Hungary* (*with Appendices*), 1896.

Report from the Standing Committee on Law, and courts of Justice, and Legal Procedure on the Land Transfer Bill, 1897.

Report of the Registrar of the Land Registry on the first three years (1899, 1900, *and* 1901) *of the work of constructing a general register of title for the County of London*, 1902.

Return on Registration of title in the Australasian Colonies, 1872.

Return (*Further*) *on Registration of title in the Australasian Colonies*, 1881.

Returns of the Land Registry, 1882, 1884, 1894, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903.

RIDER HAGGARD, *Rural England*, 2 vol. in-8°, Londres, Longmans, Green and C°, 1902.

RONDEL. *La mobilisation du sol en France.* Paris, 1888.

SERJEANT STEPHEN. *New Commentaries of the Laws of England.* Tome I.

Short Statement of the object and practical Working of the System of Registration of title.

The Statutes (*revised edition*) année 1875.

TORRENS. *An Essay on the Transfer of Land by Registration of title, Cobden Club.* Londres, Cassels.

WILLIAMS. *Principles of the Law of Real Property*, 11e édition, Joubert, 1848.

WILLIAMS. *Principes of the Law of Real Property*, 11e édition, Londres, Sweet, 1875.

PREMIÈRE PARTIE

Le Régime de la Propriété foncière anglaise avant 1897

CHAPITRE Ier

HISTORIQUE DES MODES DE TRANSMISSION DES DROITS RÉELS JUSQU'A LA THÉORIE DES USES

Pour comprendre les motifs qui ont forcé le législateur anglais à faire une loi résolument réformatrice, il est indispensable de connaître l'état déplorable de la législation foncière antérieure à 1897. Mais nous nous sommes alors trouvé en présence d'une difficulté, que M. Lehr rappelle dans les lignes suivantes de ses *Eléments de droit civil anglais :* « Non seulement il n'y a en Angleterre nulle trace de codification, mais encore chaque matière fait depuis six siècles l'objet d'un nombre infini de lois et de décisions judiciaires ayant force de loi, souvent contradictoires et qu'on n'a jamais cherché à concilier, ni à coordonner. » ... « Le travail du législateur est le plus souvent un travail de mosaïque. Une année, il modifiera tel point de détail, l'année d'après tel autre, quitte à revenir sur ses pas la fois suivante. Le droit a donc un caractère non point systématique comme en France, mais essentiellement historique. »

« Pour comprendre et même pour connaître les règles actuellement en vigueur, il faut remonter plus ou moins haut dans le passé et se résigner à suivre juges et législateurs dans ce travail de Pénélope (1). » Le droit foncier

(1) Préface, p. VII.

est plus qu'aucune autre des institutions civiles de l'Angleterre, le résultat de cette évolution à la fois législative et judiciaire (1). L'exposé des origines des lois actuelles s'imposait donc à nous. Cet historique nous montrera d'ailleurs qu'en créant un Livre foncier, le Parlement anglais, a seulement rénové l'une des plus anciennes traditions juridiques, momentanément abandonnée pour permettre d'échapper aux règles trop rigoureuses du droit féodal.

La publicité des transactions immobilières existait dès avant l'invasion normande. Toutes les conventions donnaient lieu à des contrats solennels (2) passés devant le shériff ; les parties se rendaient ensuite au monastère le plus proche, où elles faisaient inscrire leur convention sur le cartulaire ou *leger book*. L'examen de ce registre primitif permettait de se rendre compte de la situation juridique de l'immeuble.

Pendant la conquête et les premières années qui suivirent la bataille d'Hastings, les guerriers normands s'emparèrent comme prix de leurs services (3) d'une partie du territoire des vaincus, sans se soucier d'accomplir les formalités anciennes de lettre et de saisine. Guillaume le Conquérant, pour pourvoir à l'administration de sa conquête et à la sécurité commune, dût bientôt recouvrer sur ses vassaux des contributions ou services d'argent. Afin d'asseoir sur une base fixe la perception des redevances,

(1) « La Loi anglaise de la propriété est restée féodale, elle l'est dans ses termes et dans ses principes, souvent aussi plutôt dans son langage que dans la réalité des faits .» LEBRET, Etude sur la propriété foncière en Angleterre, p. 1.

(2) La vente était notamment accompagnée d'un acte symbolique appelé *traditio per baculum et cultellum*.

(3) « Guillaume avait dit avant le combat à ses troupes : « Pensez à bien combattre et mettez tout à mort, car, si nous pouvons les vaincre, nous serons tous riches. Ce que je gagnerai, vous le gagnerez ; si je conquiers, vous conquerrez ; si je prends la terre, vous l'aurez ». AUGUSTIN THIERRY, Conquête de l'Angleterre, 11e édit. T. I, p. 321.

il décida, après avoir pris l'avis de ses conseillers, « de faire une grande enquête territoriale et de dresser un registre universel de toutes les mutations de propriété opérées en Angleterre par la conquête (1). » Ses commissaires se mirent à l'œuvre, ils parcoururent les comtés, firent comparaître devant eux tous ceux qui prétendaient avoir des droits à la propriété d'une partie du pays, et entendirent les réclamations des Saxons qui protestaient contre des spoliations injustes. L'enquête une fois terminée dans un comté, le *terrier* était rédigé : le roi était inscrit en tête, ensuite les chefs et autres propriétaires, suivant leurs grades militaires et l'importance de leur richesse territoriale. Le travail de rédaction fut achevé en 1086 (2). Au mois d'août de cette année, le roi convoqua dans la plaine de Salisbury toute la noblesse et les propriétaires fonciers, examina et jugea avec eux les différends soulevés par les opérations des commissaires ; puis chacun soumit ses terres à la charge de la tenure militaire et rendit au roi la foi et l'hommage (3). La réunion des

(1) Aug. Thierry, op. cit., 11e édit. T. IV, p. 204. « Il voulut savoir en quelles mains, dans toute l'étendue du pays, avaient passé les domaines des Saxons et combien d'entre eux gardaient encore leurs héritages, par suite de traités particuliers conclus avec lui-même ou avec ses barons ; combien dans chaque domaine rural, il y avait d'arpents de terre ; quel nombre d'arpents pouvait suffire à l'entretien d'un homme d'armes et quel était le nombre de ces derniers dans chaque province ou comté de l'Angleterre; à quelle somme montait en gros le produit des cités, des hameaux ; quelle était exactement la propriété de chaque comte, baron, chevalier, sergent d'armes ; combien chacun avait de terres, de gens ayant fief sur ses terres, de Saxons, de bétail, de charrues. » Ibid.

(2) « *Anno millesimo octogesimo sexto ab incarnatione Domini, vigesimo quinto regni Wilhelmi, facta est ista descriptio.* » Domesdaybook, vol. II, p. 450.

(3) Cf. Blackstone, Commentaries of the Laws of England. T. II, p. 42. Aug. Thierry, op. cit., 11e édit., p. 221. Lebret, op. cit., p. 37. Glasson, Histoire des institutions de l'Angleterre. T. I, p. 258 et T. II, p. 171.

terriers de tous les comtés fut appelée, par les Saxons, le *Domesdaybook* ou livre du Jugement dernier, et par les Normands, le *Grand Rôle*, le *Rôle Royal*, ou le *Rôle de Winchester* (1).

Le *Domesdaybook*, établi dans un but purement fiscal, rendit d'autres services. L'inscription, dans un même volume, des noms de tous les propriétaires fonciers de l'Angleterre devint le symbole de l'unité même du pays : cette unité fut consacrée solennellement le jour où, à Salisbury, tous furent requis de prêter serment au roi. Enfin, ce Livre présenta au point de vue de la propriété foncière un grand intérêt. Il détermina une fois pour toutes les titres des propriétaires relevant directement du roi. Ce ne fut que bien des siècles après, à la suite de guerres intestines et de révolutions sanglantes, suivies de confiscations, qu'il cessa d'être le répertoire exact des Landlords anglais. Durant de longues années, il servit de base à tous les contrats fonciers féodaux. Les vassaux trouvèrent dans le *Domesdaybook* l'origine certaine des droits, en vertu desquels les seigneurs leur consentaient des aliénations appelées suivant les cas : inféodations, concessions en franche aumône, en socage ou en villenage (2).

Toutes ces conventions étaient soumises à des règles solennelles qui avaient pour but de les rendre publiques. L'Inféodation (3), par exemple, comprenait deux

(1) Le nom de Domesdaybook fut donné par les Saxons, parce qu'il contenait pour eux une sentence irrévocable d'expropriation : « *Domysday vocatus ... quia nulli parcit, sicut nec magnus dies Judicii.* » THOMÆ RUDBORNE, Hist. major Wintonia, Anglia sacra. T. I, p. 257. Celui de rôle de Winchester vient de ce qu'il était conservé dans le trésor de la cathédrale de Winchester : « *Magnus liber... habitus in thesauro ecclesiæ cathedralis Wintoniæ.* » THOMÆ RUDBORNE, Hist. maj. Winton. ibid. L'original du Domesdaybook a péri ; le manuscrit, imprimé en 1783, a été formé sur les anciens titres.

(2) Voyez pour ces diverses tenures, GLASSON, op. cit., T. II, p. 182 et 220 et suivantes.

(3) L'inféodation était le contrat par lequel un seigneur don-

actes distincts : la foi et l'hommage d'une part, l'investiture de l'autre. La foi et l'hommage étaient la promesse du vassal, de remplir les obligations imposées ; l'investiture lui faisait acquérir la propriété de la terre par la mise en possession, suivant des solennités et des formes symboliques (1).

Les transmissions postérieures du fief supposaient également des formalités. Des témoins assistaient à la conclusion de la vente qui était inscrite sur le registre de la seigneurie. Les parties se rendaient ensuite sur les lieux pour procéder à l'investiture ou *livery of seisin* de l'acquéreur. Quelquefois, il y avait seulement remise d'un objet symbolique (verge, motte de terre ou branche d'arbre), que l'*attorney* du seigneur, recevait du vendeur, puis remettait à l'acquéreur. En même temps, le vendeur prononçait les paroles suivantes ou d'autres analogues . « Je vous transmets la saisine et la possession de la maison *que vous touchez*, ainsi que de toutes les terres indiquées dans cette convention, suivant sa forme et sa teneur (2). » La saisine avait alors lieu en fait (*in deed*).

Ces règles parurent bientôt trop rigides, et, de même que l'investiture avait été, dans la plupart des cas, remplacée en France par des lettres de fief, de même, il fut possible, en Angleterre, de lui substituer la lecture d'un écrit (3) fait en vue des terres qu'il s'agissait de trans-

nait à un de ses vassaux une terre en fief, moyennant des services d'argent, mais surtout des services militaires.

(1) La remise d'une épée s'il s'agit d'un comté, celle d'un anneau pour les baronnies concédées à des évêques ou des abbés, celle d'une verge, d'une motte de terre ou d'une branche d'arbre pour les fiefs ordinaires. Cf. Glasson, op. cit. T. II, p. 183. Lebret, op. cit., p. 43.

(2) Williams, The Law of real Property, p. 142 et suiv. Glasson, op. cit. T. II, p. 255 et T. IV, p. 229 et suivantes.

(3) Les actes de transmission étaient rédigés en présence de témoins, en deux ou trois exemplaires, écrits sur le même parchemin les uns à côté des autres, et séparés entre eux par des lettres. Ces exemplaires étaient ensuite découpés, suivant les

mettre. La saisine avait alors lieu en droit, (*in law*). Le vendeur disait à l'acheteur : « Je vous donne cette terre, là-bas, entrez-y et prenez-en possession. » Mais tandis que la saisine, opérée en fait, transférait la pleine propriété à l'acquéreur, opérée en droit, elle ne permettait pas immédiatement à celui-ci d'agir comme un propriétaire. Il devait auparavant, ainsi que l'y avait invité le vendeur, se saisir de la terre en présence de témoins, ses pairs, les francs tenanciers du voisinage qui attestaient la délivrance en marge et au verso de l'écrit. Tant que cette mise en possession n'avait pas eu lieu, l'acquéreur n'avait pas un droit réel sur l'immeuble et si le vendeur ou l'acheteur mourait dans l'intervalle, les héritiers du défunt n'étaient pas liés par le contrat de leur auteur.

La nécessité de l'investiture et les sanctions rigoureuses attachées à l'inaccomplissement des formalités accessoires, s'expliquent par l'importance que la *livery of seisin* avait à cette époque. Les différends sur la valeur ou l'étendue des titres et des droits y afférents, étaient en effet tranchés, sur une procédure purement orale, par un Jury composé de douze hommes libres, voisins des parties en cause : La publicité des transmissions de propriété était la condition même de jugements éclairés (1).

Les mortgages qui affectaient la propriété à la garantie d'une créance nécessitaient aussi la prise de possession par le créancier de l'immeuble grevé. Si cette opération n'avait pas eu lieu, le premier prêteur ne pouvait opposer son droit de préférence à un autre créancier qui avait postérieurement reçu de l'emprunteur la même garantie et qui s'était saisi de son gage. La prise de possession était

lettres de séparation, avec des dentelures, d'où le nom d'*indenture*. Les dentelures avaient pour but de s'assurer de l'authenticité des exemplaires en constatant la concordance des bords dentelés. De semblables actes étaient le plus souvent rédigés, même lorsqu'il y avait saisine en fait, afin de servir de preuve du transfert.

(1) Digby. Introduction to the history of the law of real property, p. 130.

donc, dans ce cas encore, considérée comme une mesure de publicité suffisante (1).

La saisine était impossible pour les cessions de droits incorporels. Le transfert se faisait alors par l'effet de la convention conclue en présence de témoins et par la remise de l'acte écrit (s'il en avait été rédigé un), constatant l'accord des parties (2).

Dès le règne d'Edouard I[er], apparaît un autre mode de transmission de la propriété : l'aliénation en justice (3), qui fut bientôt très fréquemment employée. Deux procédures différentes étaient offertes aux parties. Quelquefois il y avait *recovery of land* ; l'acquéreur intentait une action judiciaire fictive en revendication. Le vendeur faisait défaut et, par le fait du jugement, la propriété se trouvait transférée. Cette procédure ressemblait donc beaucoup à l'*in jure cessio* du droit romain. Mais le plus souvent, le tribunal (4) était appelé à homologuer une convention passée par les parties qui se présentaient toutes deux devant lui : c'était alors une procédure appelée *fine*. Leur demande était instruite publiquement ; après un certain nombre de formalités, la convention était transcrite sur le registre des arrêts et prenait le nom de *foot, chirograph* ou *indenture of the fine*, c'est-à-dire de titre du procès. Le greffier en délivrait des expéditions dentelées qui commençaient par ces mots : *Hæc est finalis concordia.*

Ces aliénations n'étaient pas accompagnées de *livery of seisin*, parce que la reconnaissance en justice des droits

(1) « *Cum in tali casu possit eadem res pluribus aliis creditoribus, tum prius, tum posterius invadiare.* » Glanville, livre X, chap. 8. Cf. Glasson, op. cit., T. IV, p. 221.

(2) Statut 18, Edouard I[er], chap. 4. Statut modus levandi fines.

(3) Les autorités judiciaires compétentes étaient la Cour des Plaids communs, le Lord Chief Justice de cette Cour, et deux ou plusieurs commissaires pris dans la contrée.

(4) V. Digby, op. cit., p. 93 ; Lebret, op. cit., p. 115 ; Glasson, op. cit., t. III, p. 193 et suiv. et t. IV, p. 233. Pour l'origine des expéditions dentelées, voyez plus haut, p. 13, note 3.

de l'acquéreur équivalait à la même notoriété. Elles obligeaient en outre définitivement ceux qui avaient été parties à l'accord, et excluaient ainsi toute action en nullité. Le Statut d'Edouard recommandait, en conséquence, aux juges, de s'assurer que les parties étaient majeures et jouissaient de la plénitude de leurs facultés intellectuelles ainsi que de leur liberté personnelle

Enfin, les tiers n'étaient admis à formuler aucune réclamation relative à des droits, dont l'existence n'aurait pas été révélée au cours de la procédure. Toutefois, cette déchéance ne pouvait être invoquée contre eux que, passé un certain délai, pendant lequel ils pouvaient former opposition au jugement (1).

Les aliénations en justice durent à la sécurité qu'elles conféraient d'être fort usitées (2) ; elles entraînaient cependant d'assez lourdes dépenses, car il ne fallait pas moins de cinq actes pour arriver à la conclusion de l'accord final consacré par le jugement.

Tels étaient les principaux modes de transmission de la propriété et de constitution des droits réels dans la période féodale : tous offrent des garanties de publicité. Dans les aliénations en justice, ce sont l'instruction de la demande et le caractère officiel des décisions judiciaires ; dans les actes ordinaires, la cérémonie de l'investiture et la présence de témoins. Mesures suffisantes en ces temps, où la population était peu dense et où les changements de domicile étaient fort rares (3).

(1) Le Statut 18. Ed. I. c. 4 avait fixé ce délai à 1 an et 1 jour ; le St. 34, Ed. III, c. 16 supprima tout délai, les réclamations pouvant être produites à toute époque ; mais le St. 4 Henry VII, c. 24 fixa définitivement le délai à 5 ans. Cf. GLASSON, op. cit. T. IV, p. 233.

(2) *Non in regno Angliæ providetur vel est aliqua securitas major vel solemnior per quam aliquis statum suum certiorem habere possit, neque ad statum suum verificandum aliquod solemnius testimonium producere quam finem in curia domini regis levatum : quiquidem finis et consummatio omnium placitorum esse debet et hac de causa providebatur.* 2 Rolle Abridgment. 13. Statut 18, Ed. I. c. 4. Cf. Glasson, t. III ; p. 193.

(3) V. POLLOCK, the Landlaws, p. 102.

CHAPITRE II

LA THÉORIE DES USES ET SES CONSÉQUENCES. LES DANGERS DES TRANSACTIONS OCCULTES

La théorie des *Uses* allait profondément modifier le régime des transmissions, décrit dans le précédent chapitre. Elle fut édifiée par des jurisconsultes désireux d'éluder les interdictions portées par le pouvoir royal contre les aliénations en mainmorte (1). Les revendications fictives en justice avaient, pendant un certain temps, servi à rendre valables les transmissions consenties a des personnes religieuses. Il ne fut plus possible de recourir à cette procédure, lorsque les tribunaux eurent été invités à s'assurer, par enquête, de la capacité des parties contractantes et de la validité des titres qu'elles invoquaient. Les légistes religieux trouvèrent dans le dédoublement de la propriété en deux droits différents, le subterfuge juridique qui permettait aux personnes de mainmorte, de continuer à acquérir des biens fonds. Ils distinguèrent, d'une part, la propriété légale reconnue par la *common law*, ou *estate legal* et, d'autre part, la propriété utile, conférant la possession et la jouissance, *use ou trust*. Celui qui a l'*estate legal* et qui est le tenancier au regard de la loi, prend le nom de tiers tenant ; celui qui a la pos-

(1) Le St. Quia Emptores de 1290 (St. 18, Ed. I), réservait au roi seul le droit de concéder des terres en franche aumône ou frank almoign: La grande Charte d'Henri III de 1217, avait interdit les aliénations au profit de maisons religieuses. Par une inteprétation littérale de la Charte, les tribunaux considérèrent comme valables les aliénations au profit de personnes religieuses. Le St. 7 Ed. 1 assimila les maisons et les personnes religieuses au point de vue de l'incapacité d'acquérir. V. DIGBY, op. cit., p. 182 et suiv. ; GLASSON, op. cit. T. III, p. 198 et suiv. ; LEBRET, op. cit., p. 115 et 116.

session et la jouissance du domaine, s'appelle *Cestui qui use*.

Pour faire naître cette situation juridique, une aliénation avait lieu, par laquelle une personne était investie de l'estate legal, tandis que le vendeur se réservait l'use ou l'attribuait à une troisième personne. L'acquéreur de l'estate legal était ainsi investi de la seule propriété reconnue par les tribunaux de droit commun, mais il devait, en conscience, laisser cestui qui use jouir et disposer de l'estate comme il l'entendait. Cette obligation de conscience, semblable à celle du fidéicommissaire romain, fut sanctionnée par la juridiction d'équité du Chancelier. Comme l'a dit Bacon: « La Chancellerie voit plus loin que la *Common law* ; elle scrute la conscience corrompue de celui qui veut transmettre des droits de propriété, alors qu'il sait que ces droits sont laissés à la jouissance d'une autre personne (1). »

Une fois consacrée par le tribunal d'équité, la théorie des *uses*, destinée à l'origine à permettre seulement les aliénations en mainmorte (2), fut bientôt employée dans nombre de conventions ordinaires : Elle donnait, en effet, le moyen de se soustraire aux règles strictes du droit féodal et d'éviter des confiscations, alors très fréquentes (3). De plus, *cestui qui use* pouvait disposer de son droit ou *interest*, sans recourir à aucune forme spéciale d'acte, ni à la cérémonie de l'investiture. Cette liberté des transmissions pouvait avoir des avantages, mais présenta bientôt de graves inconvénients : des confusions et des procès

(1) Cité par Pollock, op. cit., p. 96. V. aussi Lebret, op. cit., p. 177 et Glasson, op. cit. T. IV, p. 254 et suiv.

(2) Le Statut 15, Richard II, c. 5, interdit d'employer l'use pour les aliénations en mainmorte. Cf. Blackstone, op. cit. T. II, p. 231.

(3) L'use avait notamment pour effet de soustraire le tenancier apparent aux obligations et services féodaux qui n'étaient dus que par les propriétaires. L'use pouvait aussi être transmise par testament, alors que les lois en vigueur interdisaient les legs de biens fonds.

nombreux naquirent de la difficulté où se trouvèrent les acquéreurs de connaître l'étendue des droits de leur vendeur. Pour prévenir ces procès, la Cour de la Chancellerie admit peu à peu que celui qui avait l'use, qui était donc le possesseur apparent, pouvait valablement aliéner *la pleine propriété* de l'immeuble dont il jouissait.

Sanctionnée progressivement par diverses lois à partir du règne de Richard II, cette solution fut imposée aux cours du droit commun par le *Statute of Uses* (1536) (1). Ce statut réunit la saisine légale du fidéicommissaire à la propriété équitable du bénéficiaire. Il investit ce dernier du *legal estate*, le considère comme le véritable propriétaire et l'assujettit envers le seigneur aux redevances féodales et aux autres services auxquels il échappait auparavant.

Cette réforme semblait devoir faire rentrer les *Uses* dans le droit commun et amener de nouveau les parties à employer pour les transmissions de propriété les formes primitives et publiques, jadis en usage.

Un concours étrange de circonstances et une coutume devenue trop forte pour pouvoir être supprimée par la loi, joints à une interprétation d'une étroitesse presque superstitieuse, produisirent des effets diamétralement opposés à ceux espérés. La distinction entre la propriété légale et la propriété équitable se trouva revivifiée dans le *bargain and sale ;* le seul résultat du Statut des *Uses* fut de faire appliquer au *legal interest* de la *common law* les règles et principes imaginés par la juridiction d'équité pour les *uses* (2). Le législateur, avait une fois de plus, compté sans les artifices de procédure que les jurisconsultes anglais ont toujours employés « comme une arme destinée, sinon à détruire, du moins à modifier le régime de la terre, ses caractères, ses modes de transmission (3). » Loin d'être supprimées, les aliénations occultes de la

(1) Statut 27, Henry VIII, c. 10. V. Digby, op. cit., p. 310.

(2) Digby, op. cit., p. 311; Lebret, op. cit., p. 190.

(3) Glasson, op. cit., T. IV, p. 163. V. aussi Pollock, op. cit., p. 91.

propriété étaient donc officiellement instaurées en Angleterre.

Les effets nuisibles de cette jurisprudence furent bientôt compris ; la même année, le *Statute of Enrolments* (1) ordonna à peine de nullité de constater toute cession immobilière (*bargain and sale*), par acte authentique (*indenture*) et d'enregistrer ces actes dans le délai de 6 mois, soit à la Cour du *record* de Westminster, soit devant le *Custos Rotulorum* de la Cour du Comté (2).

Le *Statute of Enrolments*, ne s'appliquait qu'à la vente des francs tènements héréditaires ; il laissait de côté les concessions à bail de ces biens. Encore une fois, un juriste, Sir Francis Moore, trouva dans cette lacune un moyen de tourner la loi. « Un bail moyennant une somme d'argent est fait pour un an par le franc-tenancier à l'autre partie contractante. » Celui-ci est, par le paiement, saisi de l'*use* pour le terme stipulé. « Etant ainsi en possession, il est habile à recevoir l'abandon du franc tènement et du droit de reversion qui ne peut se faire qu'à un tenancier saisi. L'abandon lui est donc fait le jour suivant : ces conventions sont réputées tenir lieu de la mise en possession et de la saisine, de sorte qu'un bail et abandon (*lease and release*), équivaut à une inféodation (3). » L'acte d'abandon n'étant pas soumis à l'inscription, le *Statute of Enrolments* ne pouvait pas être appliqué.

Le succès de ce mode d'aliénation fut tel, qu'il fut presque le seul employé pendant près de trois siècles.

L'abandon fut cependant le sujet de certaines contestations entre vendeurs et acheteurs, les premiers prétendant ne l'avoir jamais consenti, les seconds au contraire soutenant l'avoir reçu. Pour prévenir de semblables querelles, le *Statute of Frauds* prescrivit, à peine de nullité de la

(1) Statut 27, Henry VIII, c. 16.

(2) Williams, op. cit., p. 187 ; Digby, op. cit., p. 330.

(3) Blackstone. Op. cit. T. II, c. 20. L'ancien lease and release exigeait une prise de possession suivant certaines formes. La théorie des uses avait supprimé toute solennité.

convention, la rédaction d'un acte écrit, signé du cédant et constatant l'abandon du franc-tènement. Le même texte exigeait également la confection d'un contrat de bail, lorsque la location avait plus de 3 ans de durée (1).

Les deux actes de *lease* et de *release* furent exigés jusqu'en 1841. Dès cette époque, afin de diminuer les frais, l'acte d'abandon fut seul nécessaire (2). Quelques années après, en 1845, une loi assimila les biens corporels aux biens incorporels et décida « qu'un acte sous seings privés, signé et scellé (*deed*), opérerait désormais la transmission d'un bien fonds aussi efficacement que la tradition (3). » C'est le signal de l'abandon définitif de l'investiture et même des actes de *release* (4) ; l'accord des volontés suffit désormais à transférer la propriété. Un acte est rédigé ; le vendeur donne un des exemplaires à l'acquéreur en prononçant les paroles suivantes : « Je vous remets cet écrit comme étant mon fait et mon acte. (*I deliver you this as my act and deed*). » A partir de ce moment, l'aliénation est consommée.

Telles sont, rapidement examinées, les phases par lesquelles a passé, dans l'histoire des institutions juridiques anglaises, la transmission de la propriété. M. Lebret a caractérisé avec une grande netteté cette évolution. « La translation était, sous le régime de la Common Law, entourée d'une certaine publicité ; elle ne pouvait s'opérer, en effet, que par *feoffment* (inféodation), suivie d'investiture ou par la procédure des *fine* ou *recovery* ou par la *conveyance* d'un *estate for years* (cession à bail) suivie

(1) Statut 29, Charles II, c. 3. V. Glasson, op. cit. T. V, p. 281 ; Williams, op. cit., p. 151.

(2) Statut 4 et 5 Victoria, c. 21, confirmé en 1844 par le Statut 7 et 8 Victoria, c. 76, « an act to simplify the transfer of the property. »

(3) St. 8 et 9 Victoria, c. 106, « an act to amend the law of real property ».

(4) Les aliénations en justice avaient été supprimées en 1833 par le St. 3 et 4, Guillaume IV, c. 74, « an act for the abolition of fines and recoveries. »

du *release*, en un mot par des formes qui, impliquant à un moment déterminé une tradition réelle de la terre ou une sentence publique, étaient dans une certaine mesure connues des tiers intéressés... La même sécurité ne se retrouve pas dans les formes de l'aliénation des *uses* et dans les modalités dont elles sont susceptibles ; d'une part, plus de mise en possession réelle qui annonce la mutation du droit, mais une simple convention absolument dispensée de solennité. D'autre part, liberté pleine et entière d'affecter la création des *uses* de conditions et de modalités quelconques, de les constituer même *in futurum* (1). »

La clandestinité des aliénations immobilières qui se développa à l'ombre du Statut des *uses* rendit bientôt fort compliquée la conclusion de tous les actes. L'acquéreur dut rechercher, avant de contracter, si des transferts ou des constitutions de droits réels occultes n'avaient pas limité les droits du propriétaire apparent ; il dut en quelque sorte faire l'histoire de la propriété, d'après les titres qui lui furent remis par le vendeur (2).

Celui-ci ne peut généralement invoquer comme preuve incontestée de ses droits, qu'une possession non troublée, continue et d'une certaine durée. Les titres ne font que corroborer cette possession et qu'indiquer en quelle qualité le vendeur a joui de la propriété. L'examen des titres et cette constatation de la possession, soulèvent des questions fort délicates qui nécessitent presque toujours l'intervention d'un spécialiste versé dans la législation et la jurisprudence immobilières. L'acquéreur doit s'adresser à lui, s'il ne veut pas s'exposer à éprouver plus tard de sérieux mécomptes.

Le vendeur remet au représentant de l'acquéreur un *abstract of title* ou résumé des titres de propriété : ce document relate toutes les transactions immobilières faites par voie de ventes, de mortgages, de baux, de constitution

(1) Op. cit., p. 187 et suiv.

(2) Pollock, op. cit., p. 168 et suiv.

de rentes foncières durant les quarante dernières années. Le solicitor de l'acquéreur examine l'*abstract* au point de vue matériel et s'assure de la concordance des énonciations qu'il contient avec les titres produits. En général, il soumet cet extrait à un conseil qui décide, s'il y a lieu, d'inviter le vendeur à compléter, par la production d'autres pièces, la preuve de ses droits. Finalement, le conseil déclare si le vendeur a qualité pour disposer de la propriété, en admettant l'exactitude des faits consignés dans l'*abstract*.

Ces investigations représentent pour les solicitors et les conseils, un travail intellectuel, l'examen de la situation juridique de l'immeuble, et un travail matériel et presque mécanique, la vérification du contenu de l'extrait ainsi que les recherches dans les bureaux ou greffes dans lesquels certains actes sont enregistrés et conservés (1).

Pour chaque convention immobilière, si rapprochée soit-elle d'une autre convention ayant pour objet la même propriété, il est nécessaire de suivre la même filière de formalités qu'un des membres de la Chambre des Communes a déclarées, dans l'enquête de 1895, être un scandale (2). Cette procédure occasionne de longs retards et des frais élevés. Le vendeur en subit le plus souvent les conséquences et ne vend sa propriété qu'à un prix inférieur à sa valeur réelle : il supporte une taxe exorbitante qui pèse d'un même poids sur toutes les aliénations quelle que soit leur valeur (3). Les grands propriétaires sont même, en fait, les mieux traités, car leurs domaines sont détenus par eux en vertu de titres historiques ou de pos-

(1) Voyez plus loin, p. 40 et suiv.

(2) Land Transfer Bill. 1895. Interrogatoire de M. Wolstenholme, par M. Haldane. Question n° 607.

(3) « La transmission de la propriété immobilière est soumise par la loi à des difficultés et à des dépenses telles, que le Comité est convaincu que la valeur des biens fonds est considérablement diminuée par les procédés ennuyeux et coûteux qui accompagnent tout transfert. » Select Committee of the House of Lords de 1846.

sessions si connues, qu'il est inutile de procéder à de minutieuses vérifications. Au contraire, les petits propriétaires doivent se soumettre à toutes les investigations qui peuvent être légalement exigées : le régime de clandestinité aboutit ainsi à créer au détriment de la petite propriété une inégalité déplorable et injuste. On aurait pu, malgré tout, prendre la défense de ce système, si le résultat de tous ces frais et de tous ces ennuis avait été de donner à l'acquéreur la certitude absolue que le vendeur pouvait valablement lui transmettre la propriété (1) ; il n'en est pas ainsi.

Le détenteur actuel d'un bien fonds peut rarement offrir à son acheteur toutes les garanties qu'en droit strict celui-ci pourrait exiger. Le vendeur, afin de se prémunir contre des demandes de preuves qu'il lui serait impossible ou ruineux de satisfaire, examine ses propres titres avant d'engager aucun pourparler et aliène en posant des *conditions de vente* soigneusement définies, limitant la durée des recherches dans le passé et l'étendue des preuves à fournir. Cette pratique met l'acquéreur en demeure, soit de renoncer à posséder un immeuble dont il peut avoir besoin, soit de passer sous les fourches caudines du vendeur. Il court, dans ce dernier cas, un risque que tout examen, si minutieux soit-il, ne saurait prévenir.

Des actes de disposition non mentionnés dans les titres

(1) « Il est possible d'atteindre un degré de certitude suffisant pour satisfaire un homme prudent, mais on n'y arrive qu'après des retards, des difficultés et des dépenses considérables. Le grand malheur ne réside pas dans cette incertitude des titres, mais dans la complication et les frais des investigations. » Cette réponse aux Real Property commissionners (citée par Pollock., op. cit., p. 173), est contraire à l'idée que nous émettons. Les propriétaires, croyons-nous, seraient assez disposés à faire les frais nécessaires, s'ils étaient assurés en retour de posséder un bien dont la propriété ne pourra jamais leur être contestée. D'ailleurs, les frais sont la conséquence de l'origine douteuse de la propriété : tant que la base de la propriété ne sera pas solidement établie, les frais seront toujours sensiblement les mêmes.

peuvent avoir aussi limité le droit du propriétaire. La clause d'un testament a, par exemple, grevé une terre d'une charge foncière ; un contrat de mariage a réduit l'*interest* à un droit purement viager. L'examen des titres est, dans cette hypothèse encore, impuissant à donner entière sécurité à l'acheteur (1).

Enfin, la doctrine du mortgage équitable a apporté, dans la conclusion des emprunts hypothécaires, un nouvel élément d'incertitude. Le mortgage légal est une cession conditionnelle de la propriété, cession qui deviendra définitive si, au terme fixé, l'emprunteur n'a pas remboursé le prêt. Il est, comme une vente ordinaire, accompagné de la remise des titres de propriété au créancier : La transmission des titres est exigée, afin d'interdire à l'emprunteur de s'en servir pour consentir de nouvelles aliénations ou de nouveaux mortgages (2).

Le mortgage équitable, au contraire, n'est qu'un engagement souscrit par le débiteur au profit du créancier. Il promet au créancier de lui céder l'immeuble grevé si le prêt n'a pas été remboursé à l'échéance. Les créanciers exigent en outre le plus souvent le dépôt des titres entre leurs mains comme pour les mortgages légaux. Mais, ce n'est qu'une garantie accessoire qui, si elle n'a pas été demandée, n'empêche pas le mortgage équitable d'exister. Des mortgagistes ou des acquéreurs postérieurs peuvent par conséquent ignorer l'existence de l'obligation contractée lorsque les titres sont restés en possession du débiteur. D'ailleurs, même lorsque certains actes ont été remis, rien ne prouve que l'emprunteur n'ait pas conservé, par devers lui, d'autres pièces dont il pourra faire usage à l'occasion. S'il est habile et peu scrupuleux, de multiples moyens de se procurer de l'argent lui sont offerts. Il peut consentir un mortgage équitable en déposant une partie de ses titres entre les mains d'un premier

(1) V. Pollock, op. cit., p. 130 et suiv.

(2) Si le créancier laisse des titres entre les mains du débiteur, il y a contre lui présomption de complicité qui lui fait perdre son droit de préférence.

prêteur ; un second mortgage équitable en remettant l'autre partie de ses titres à un deuxième prêteur. Avec un troisième prêteur, il fera une convention, par laquelle il s'engagera d'une manière expresse à lui céder sa propriété en cas de non-remboursement du prêt. L'absence de titres pour garantir l'exécution de cette obligation rendra peut-être, cette opération difficile en faisant naître des soupçons sur l'existence de charges réelles antérieures ; l'expérience a cependant prouvé qu'un escroc avisé peut trouver des bailleurs de fonds, que cette irrégularité n'arrête pas. Enfin, le même emprunteur peut exécuter un transport légal de mortgage à un quatrième prêteur. Cette quadruple opération aura pour effet de rendre la valeur de la propriété insuffisante pour désintéresser les créanciers qui ont cru, tous les quatre, être seuls appelés à recevoir le prix du gage qui leur était offert.

Le règlement judiciaire des contestations entre créanciers au sujet de leur ordre de préférence réside, à l'heure actuelle, dans la solution des problèmes les plus compliqués. La Cour de la Chancellerie a essayé de poser quelques règles générales, mais leur application conduit aux résultats les plus imprévus et aux conséquences les plus injustes. A tel point qu'« il est permis de douter si ces raffinements n'ont pas en réalité fait plus de mal que de bien (1). »

La consécration par la loi de la soudure et de la consolidation, ajoute aussi un nouvel élément d'instabilité à la situation des créanciers hypothécaires. En vertu du principe de la soudure un créancier premier en rang qui a prêté une somme sur sûreté réelle et consent un deuxième prêt sur la même sûreté, peut faire colloquer ce deuxième prêt au même rang que le premier, nonobstant tous les mortgages contractés entre les deux opérations. La consolidation, d'autre part, permet, lorsque plusieurs hypothèques ont été prises sur plusieurs immeubles par un même prêteur et pour des créances

(1) Pollock, op. cit., p. 134.

diverses, de rendre chacun des immeubles garant du paiement de *toutes* ces créances au rang où l'hypothèque spéciale à cet immeuble a été consentie. Le droit civil anglais ignore donc les principes de la spécialité et de la priorité des créanciers hypothécaires.

Un prêteur peut, par conséquent, s'assurer lui-même, en exigeant la production des titres qu'il n'y a pas de mortgage. S'il n'est pas fait droit à sa demande, c'est qu'il existe au moins un mortgage antérieur au sien ; mais ce mortgage existe-t-il seul ou des mortgages postérieurs au premier ont-ils été déjà consentis par actes subsidiaires ? il ne peut en avoir la certitude. Dès lors, les créanciers ne peuvent constater le rang auxquels ils ont droit (1). Situation défavorable aux prêteurs sans doute, mais surtout aux emprunteurs qui, une fois un mortgage consenti, ne peuvent plus se servir de leur crédit immobilier, car les bailleurs de fonds sérieux ne trouvent plus dans le gage qui leur est offert, une garantie suffisante.

Les acheteurs ou les créanciers ne sont pas seulement trompés, avec le système des transactions occultes, sur la valeur de la propriété transmise ou hypothéquée. Des témoins, convoqués lors des enquêtes parlementaires, ont cité des procès dont ils eurent connaissance où grâce à des faux, à des falsifications d'actes, à des triples et même quadruples expéditions de contrats obtenus de solicitors circonvenus, des escrocs hardis avaient fait deux ou trois ventes successives d'un même immeuble, ou consenti des droits réels après avoir vendu déjà la terre qu'ils prétendaient grever (2).

Sir Frederick Pollock, qui ne peut être suspecté d'hostilité envers le régime des transactions occultes, porte ce jugement plutôt sévère dans son ouvrage sur les Lois foncières « Au cours du XVIIe et du XVIIIe siècle, les *conveyan-*

(1) Ce danger existe d'une façon si réelle, que le législateur anglais a dû créer un délit spécial visant les fraudeurs: le *misdemeanor*, puni d'amende et d'emprisonnement.

(2) Land Transfer Bill. 1895. L. High. Chancellor. Questions 15, 16, 120, 121, 297-300.

ces ont été conduites d'après un système d'investigation privée des titres qui est encore en usage et qui, bien qu'extrêmement gênant et coûteux, est suffisamment efficace. Je dis seulement qu'il est suffisamment efficace, car il laisse subsister des possibilités de fraudes, qu'aucune précaution ordinaire ne saurait exclure. De temps à autre, un grand malheur arrive du fait de ce régime à des personnes qui ont donné leur argent de bonne foi et n'ont cependant nullement été négligentes (1). » Ces dangers sont même plus grands qu'on ne le suppose. « On a prétendu, a-t-on dit, qu'il y avait très peu de fraudes avec notre système de transmissions occultes de la propriété. Il est peut-être vrai que les cas litigieux soient relativement rares, mais considéré au point de vue absolu, le nombre des procès soumis de ce chef aux tribunaux est fort élevé (2), » et « il n'est pas un seul acheteur de terre en Angleterre qui puisse payer son prix d'achat en toute confiance (3). »

En résumé les retards, l'élévation des frais, l'insécurité des droits réels, sont les trois défauts principaux de la clandestinité.

(1) Op. cit., p. 105.

(2) Land Transfer Bill, 1895. M. Haldane. Question 296.

(3) M. H. Elphinstone. Cité dans l'Annuaire de Législation étrangère de 1889. (Notice sur la loi du 24 octobre 1888, pour l'Enregistrement de certaines charges foncières. Récemment, le 7 mai 1902, la Cour criminelle centrale d'Angleterre a eu à juger un procès dans lequel deux propriétés avaient été mortgagées 17 fois pour une somme totale de 10.400 livres sterlings; deux autres propriétés, 12 fois pour une somme de 10.000 livres sterlings et sur une dernière propriété, 1.700 livres sterlings avaient été prêtées en deux mortgages différents. Il fut même établi qu'antérieurement au procès, les prêts consentis s'étaient élevés au total à 50.000 livres sterlings (cité par Brickdale, Report of the Registrar of the Land Registry, 1902, p. 26, § 127.)

CHAPITRE III

DIVERS SYSTÈMES DE TRANSMISSION DES DROITS RÉELS. — AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS. — L'ACT TORRENS

Lorsqu'on étudie les solutions adoptées par les diverses législations modernes en vue de donner à la propriété foncière une assiette solide et de faciliter les diverses conventions dont elle peut être l'objet, on trouve que ces législations se répartissent en trois groupes distincts : Les unes sont sous le régime des transactions occultes ; les autres prescrivent la publicité des actes ; d'autres enfin ont adopté le principe des Livres fonciers.

Le régime des transactions occultes a conservé parmi les civilistes un certain nombre de partisans. Seul, il leur paraît conforme au principe moderne de la liberté des contrats, seul aussi il respecterait pleinement la volonté des parties. Le droit de propriété, disent-ils, est dans son essence un droit absolu, que des prescriptions législatives ne peuvent limiter. Tout propriétaire doit jouir et disposer de sa terre sans aucun contrôle. Les conventions par lesquelles il exerce son pouvoir, doivent être définitives et valables dès qu'il a consenti à les contracter. Contraindre les propriétaires à soumettre leurs actes à des formalités de publicité ou au contrôle d'agents de l'Etat serait la négation du caractère essentiel de la propriété et des traditions d'individualité et d'initiative personnelles placées à la base des institutions démocratiques.

L'évolution des principes juridiques, soit dans le droit romain, soit dans les coutumes féodales, prouve que, dans un état avancé de civilisation, les règles d'un formalisme étroit, usitées à l'origine, ne sont plus applicables. Cette transformation trouve d'ailleurs son explication dans la nature même des conventions immobilières. Leur objet, en effet, n'est pas la tradition d'une chose réelle, d'une

maison ou d'un champ, mais du droit que le détenteur actuel possède sur cette maison ou sur ce champ ; or, un droit est une chose immatérielle dont l'exercice seul se révèle par des actes tangibles. La transmission du droit ne doit donc pas nécessiter des formalités extérieures ; la volonté des parties une fois concordante, suffit à assurer le transfert (1).

Cette doctrine est celle du droit romain : la vente, rangée dans la catégorie des contrats consensuels (2), ne créait, il est vrai, que des obligations entre acheteurs ou vendeurs ; mais la tradition, exécution de l'obligation contractée, avait elle-même lieu sans aucune publicité. Nous avons vu que le droit anglais se rattache par des liens étroits à cette théorie. La France, enfin, n'a pas encore complètement rompu avec elle, malgré les prescriptions du Code civil modifiées et complétées par la loi de 1855. Mais la plupart des autres pays l'ont aujourd'hui abandonnée.

Sans méconnaître le caractère absolu du droit de propriété, il peut en effet paraître nécessaire de soumettre les conventions immobilières à certaines formalités. Car le propriétaire n'est pas le seul en cause ; les tiers avec lesquels il traite ne doivent pas être laissés à la merci des manœuvres frauduleuses, dont nous avons constaté l'existence en Angleterre. Leurs intérêts, aussi respectables que ceux du propriétaire, méritent d'être d'autant mieux protégés que les transactions immobilières, de plus en plus compliquées et nombreuses, présentent dans la circula-

(1) M. Worms a critiqué en ces termes, au point de vue français, cette théorie. « Les amateurs d'immatérialité ne peuvent cependant oublier que c'est l'excès de cette tendance, que c'est la carrière sans frein ouverte aux manifestations, parfois déloyales de la volonté individuelle, qui a obligé le législateur à intervenir en 1855 à la demande et à la satisfaction générales. » Com. extrap. du cad. T. I, p. 195.

(2) Gaius, 3, 136, Inst. « *Ideo autem istis modis consensu dicimus obligationes contrahi quia neque verborum neque scripturæ ulla proprietas desideratur, sed sufficit eos qui negotium gerunt consensisse.* »

tion générale des richesses d'un pays une notable part. Leur importance et leur fréquence donnent à ces opérations un caractère d'intérêt public, devant lequel le droit du propriétaire doit s'incliner.

Les législateurs ont en conséquence posé de nouveaux principes et institué, soit la publicité des actes, soit les Livres fonciers. Les partisans du système de la publicité ne prétendent pas modifier les conditions dans lesquelles sont actuellement conclues les ventes et les hypothèques. Ils admettent que la signature d'un acte authentique suffit à affecter un immeuble à la garantie d'une créance, que l'accord des volontés opère immédiatement le transfert de la propriété. Mais si ces contrats sont dès ce moment consommés vis-à-vis du vendeur et du débiteur, ils ne le sont pas vis-à-vis des tiers. Ils ne peuvent être invoqués contre eux qu'après avoir fait l'objet d'une inscription sur le registre officiel. Entre la conclusion de l'acte et la formalité de la publicité, le vendeur ou l'emprunteur est encore, au regard des tiers, le seul propriétaire : une personne qui, ignorant le contrat antérieur, aurait de bonne foi fait marché avec lui, et aurait soumis son acte à l'enregistrement, serait préférée au premier acquéreur qui aurait négligé d'accomplir cette formalité. Le droit réel de ce dernier se résoudrait en une simple action personnelle contre le vendeur ou l'emprunteur.

Ce principe une fois admis que tout droit réel doit, pour être opposable aux tiers, faire l'objet d'une inscription sur un registre officiel, les législations se séparent sur l'étendue de l'obligation ainsi imposée aux bénéficiaires. En France, par exemple, la loi de 1855 prescrit la transcription des actes attributifs de propriété, alors que les mutations après décès, de même que les actes déclaratifs de propriété en sont dispensés (1). Le Code civil, d'autre part, a établi en principe la nécessité de l'inscription des hypothèques, mais les privilèges immobiliers et généraux et

(1) Sous l'Ancien Régime, les ordonnances de Villers Cotterets (1539) et de Moulins (1566) pour les donations, les ordonnances d'Orléans (1561) et de Moulins (1566) pour les substitu-

plusieurs des hypothèques légales se conservent sans inscription.

La publicité a, au contraire, été portée à ses extrêmes conséquences en Belgique, en Italie et dans le grand duché de Luxembourg (1). Toutes les conventions immobilières sont soumises à l'inscription et les hypothèques générales occultes existant en France ont été transformées en hypothèques spéciales mentionnées sur les registres des conservations (2).

La publicité donne aux actes une notoriété certaine et protège ainsi les tiers : elle n'est cependant qu'un palladium relatif. Le vendeur ne peut transmettre à l'acquéreur plus de droits qu'il n'en possède lui-même : *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*. Si l'auteur n'est pas le véritable propriétaire, son ayant-droit ne peut s'opposer, en invoquant son inscription, à une action en revendication du véritable propriétaire évincé. Une cause d'insécurité, de discrédit subsiste donc. En outre, la publicité n'est pas complètement satisfaisante au point de vue de la rapidité des transactions et des frais. L'examen des actes est encore nécessaire pour connaître la situation juridique exacte de la propriété ; ces actes sont inscrits à la suite les uns des autres sur les registres. Pour permettre de s'y reporter, un répertoire des noms des contractants est tenu concurremment. Mais comme un certain nombre de mutations, quelque rigoureuses que soient les sanctions attachées au défaut d'enregistrement, ne sont pas inscrites, les recherches dans les registres ne permettent pas le plus souvent d'établir l'origine complète de la propriété. Il faut, avant de faire ces recherches, s'enquérir des noms des

tions fidéicommissaires, l'édit de décembre 1703 pour toutes les mutations immobilières avaient prescrits l'insinuation de ces actes. L'édit de Colbert de 1673 avait aussi créé la publicité hypothécaire.

(1) Belgique, L. 16 décembre 1851. Italie, L. 2 avril 1865. On peut aussi ranger dans cette catégorie le Wurtemberg et la Bavière.

(2) V. WORMS. Comm. extrap. du cad. Proc.-verb. T. I, p. 194.

propriétaires successifs, afin de pouvoir, au besoin, ne pas être arrêté par les lacunes qui sont le résultat du défaut de publicité d'un certain nombre d'actes. Examen et recherches sont donc longs et délicats et occasionnent aux acquéreurs d'assez lourdes dépenses (1).

La publicité des actes entretient par son insuffisance « des droits de propriété malaisés, impropres à la circulation, dangereux pour le crédit et, somme toute, ne pouvant procurer à leur titulaire qu'une utilité restreinte (2). »

D'autres législations ont cherché, dans l'établissement des Livres fonciers, le moyen d'assurer à la propriété foncière une sécurité complète et une grande facilité des transactions.

Les Livres fonciers ont pour base, non seulement l'inscription sur un registre des actes relatifs aux biens fonds, mais aussi l'immatriculation sur ce même registre des biens fonds eux-mêmes. L'immatriculation consiste « à réunir toutes les transactions relatives à une même propriété ou à un groupe de propriétés appartenant à un même individu sur un feuillet; à tenir à jour un état exact des transformations affectant le ou les immeubles inscrits et à donner à cet état une valeur légale (3). » Cette pratique, offre donc deux avantages.

Le registre tenu par propriété permet, lorsqu'on connaît la situation d'un immeuble, de retrouver rapidement

(1) V. General and detailed reports on the systems now in operation in Germany and Austria Hungary, p. 13.

(2) Gide. Etude sur l'Act Torrens, p. 42. M. Rouvier, à la Séance plénière de la Commission extraparlementaire du cadastre du 10 juin 1891, a dit de la loi française : « La publicité telle qu'elle résulte de la législation actuelle est impuissante à conférer par elle-même la sécurité indispensable à la propriété foncière et au développement du crédit hypothécaire. » T. I, p. 19.

(3) V. General and detailed reports, etc... Op. cit., p. 13, § 35 et 50. « Les énonciations du Livre foncier reproduisent la vie juridique de la parcelle. » Marquès di Braga. Com. extrap. du cad. T. II, p. 446.

le feuillet qui s'y rapporte. Il supprime toutes les recherches difficiles que nécessitent les registres d'actes pour arriver à établir la généalogie des propriétaires successifs.

Les vérifications sont également de beaucoup simplifiées, car l'acquéreur trouve sur ce feuillet mention de tous les actes et de leur objet, alors qu'auparavant il devait consulter de nombreux registres pour s'assurer du contenu des actes qui y avaient été transcrits.

De plus, l'immatriculation de la propriété et les inscriptions postérieures ont des effets tout différents de ceux réservés à la publicité des actes.

Les législateurs, en instituant des livres fonciers, ont en effet décidé qu'ils auraient une valeur juridique incontestable. Celui qui traite avec un propriétaire inscrit sur le registre, peut affirmer son droit contre toute revendication, même si son auteur n'était pas le véritable propriétaire, car les inscriptions constituent, soit pour les bénéficiaires, soit pour les tiers ayants-droit de ceux-ci, un titre inattaquable. Cette règle de la foi probante attachée au Livre foncier, entraîne l'application d'un autre principe, celui de la légalité. Pour donner une pareille valeur aux énonciations du registre, toutes les inscriptions doivent avoir été prises à juste titre, en vertu de conventions certaines et émanant du véritable propriétaire. Qui s'assurera de la validité des titres invoqués à l'appui d'une demande d'inscription ? L'Etat assume ce rôle. Le contrat qui, à l'origine, n'était que la manifestation de la volonté concordante des parties, doit, pour être complet et sortir son plein effet, recevoir l'adhésion d'une troisième partie : l'Etat. Cette intervention, violemment critiquée par certains théoriciens du droit civil, se justifie pleinement par son utilité pratique. Elle comporte plusieurs conséquences.

Les effets de la convention se trouvent retardés jusqu'au moment de l'inscription. L'inscription est, en effet, la manifestation de l'exequatur donné en quelque sorte à la convention par l'autorité publique ; elle complète le contrat. Tant qu'elle n'a pas eu lieu, le vendeur reste

propriétaire de l'immeuble, et les droits qui n'ont pas été inscrits ne sont pas valables, car ils n'ont pas reçu la consécration exigée par la loi. Au contraire, une fois l'inscription faite sur le Livre foncier, le bénéficiaire a désormais un droit qui se trouve à l'abri de toute revendication ultérieure.

Les Livres fonciers sont actuellement en usage en Allemagne (1) et en Autriche-Hongrie (2); les colonies anglaises australiennes (3), la plus grande partie du Canada; plusieurs Etats des Etats-Unis, ont adopté le même principe ; en Irlande depuis 1891, les terres détenues en vertu des *Purchase of Land Acts* doivent être immatriculées ;

(1) La Prusse a adopté les Livres fonciers dès 1783 (L. 20 décembre). Les lois du 5 mai 1872 ont revisé cette législation, fortifié les sanctions attachées à l'inscription et étendu les livres fonciers aux provinces de la monarchie prussienne où ils n'existaient pas déjà. Bade en 1809, la Saxe en 1843, et 14 des Etats allemands, de 1851 à 1884, ont institué le Grundbuch. La loi du 12 avril 1888 pour les provinces rhénanes et la loi du 22 juin 1891 pour l'Alsace-Lorraine, avaient encore étendu le champ d'application de ce principe ; enfin, la loi du 24 mars 1897 (entrée en vigueur le 1er janvier 1900) a, conformément aux dispositions du nouveau Code civil allemand, décidé l'extension progressive des Livres fonciers aux pays de l'Empire qui ne les ont pas encore adoptés.

(2) En Autriche et notamment en Bohême, ont été retrouvés les plus anciens registres fonciers; ils existaient dès le XIIe siècle et étaient désignés sous le nom de Landtafeln. Le Code civil autrichien de 1811 a été modifié par la loi du 25 juillet 1871 (Grundbuchgesetz), en ce qui concerne les Livres fonciers. Applicable seulement là où les Livres fonciers existaient déjà, elle est mise en vigueur dans les autres provinces sur décision des assemblées locales: Le Vorarlberg est la seule province qui ne l'ait pas encore adoptée. En Hongrie, des ordonnances du 1er mars 1850, 18 avril 1853, 26 juin et 15 décembre 1855, rendues au moment de la dictature autrichienne, ont créé les registres. Ces textes ont été quelque peu modifiés par les lois de 1886, 1889 et 1891.

(3) Sir R. Torrens a introduit en 1858 dans l'Australie du Sud le système qui porte son nom (L. 2 juillet 1858). Le Queensland,

enfin, la France a édicté pour plusieurs de ses nouvelles colonies des décrets réglementaires ressemblant sur beaucoup de points aux lois australiennes (1).

Un examen même rapide de ces législations nous entraînerait en dehors des cadres de cette étude. Nous en exposerons d'ailleurs les traits principaux, lorsque nous discuterons les principes posés par la loi anglaise de 1897. Il nous a semblé cependant que nous devions rappeler dans ses grandes lignes le régime australien. Les emprunts qui lui ont été faits par le législateur anglais sont trop importants pour qu'il ne soit pas nécessaire, avant d'examiner la loi métropolitaine, de connaître celle qui a fonctionné en Australie depuis 1858 à la satisfaction générale.

L'immatriculation n'est pas obligatoire pour toutes les propriétés dont les titres sont antérieurs à 1858. Les propriétaires peuvent, s'ils le préfèrent, continuer à transmettre la propriété par de simples actes. Mais toutes les terres, concédées par la Couronne après le vote de la loi, sont inscrites d'office au registre foncier.

Une fois opérée, l'immatriculation est irrévocable ; elle constitue pour celui qui en bénéficie un titre inattaquable, ce qui permet à ceux qui veulent contracter avec le propriétaire inscrit, de se reposer entièrement sur les énonciations contenues dans le Livre foncier.

D'ailleurs, l'immatriculation est précédée d'une série de formalités, enquête, vérification des titres de propriété, notification de la demande aux propriétaires voisins, publication d'avis dans les journaux officiels. Si des

la Tasmanie, Victoria, la Nouvelle-Galles du Sud, la Nouvelle-Zélande et l'Australie de l'Ouest ont, de 1861 à 1874, sucessivement adhéré à cette réforme. Des modifications de détail et surtout une codification assez complète ont eu lieu par les Real property acts de 1886 et 1893, dans l'Australie du Sud.

(1) En Tunisie, la loi 7 juillet 1885. Dans les colonies françaises africaines, des décrets de 1897, 1899 et 1900. Tout récemment (mars 1904), les Délégations financières algériennes ont adopté en principe l'introduction des Livres fonciers en Algérie.

oppositions sont formées à l'immatriculation, celle-ci ne peut avoir lieu qu'après désistement, péremption ou rejet par jugement de ces oppositions

Un titre ou certificat de propriété est délivré ; il reproduit exactement les mentions portées au Livre foncier et est accompagné d'un plan. Désormais, ce sera la seule pièce sur le vu de laquelle toutes les transactions pourront être effectuées.

Toutes les conventions se rapportant à une propriété immatriculée doivent, pour être valables, faire l'objet d'une inscription sur le Livre foncier et sur le certificat de titre, car le défaut d'inscription fait perdre à l'ayant-droit du propriétaire la possibilité de faire valoir son titre.

Sauf les cas de fraude et d'erreur de bornage préjudiciant à un propriétaire antérieurement immatriculé, sauf aussi les revendications d'un ayant-droit précédemment inscrit, le porteur du certificat de titre ne peut jamais être évincé de sa propriété. Les personnes qui se trouvent lésées par les immatriculations faites au mépris de leurs droits, ont seulement qualité pour demander une indemnité pécuniaire, que l'Etat leur paie par prélèvement sur un fonds d'assurance. Celui-ci est alimenté par une légère prime de 1/2 penny par Livre (soit environ 0.20 p. 0/0), perçue sur la valeur des propriétés ou le montant des prêts.

Tels sont les caractères principaux de l'Act Torrens. « La sécurité que réclament les acquéreurs et les prêteurs, l'Act Torrens la procure absolue et complète, d'abord par l'application d'une publicité sans réserve, ensuite grâce à cette règle qui ne reconnaît que ceux dont le registre matrice constate l'existence et que le titulaire inscrit peut être considéré par les tiers contractant avec lui sur la foi de son certificat comme investi d'une manière irrévocable (1). »

(1) Besson, Les Livres fonciers et la réforme hypothécaire, p. 352.

CHAPITRE IV

LA PUBLICITÉ DES ACTES EN ANGLETERRE

La législation anglaise n'est pas passée sans transition du régime des transactions occultes au régime des Livres fonciers.

Malgré la théorie des *uses*, une forme de tenure, le *copyhold*, avait continué à se transmettre avec une certaine publicité. De plus, dès le XVIIIe siècle, des essais de publicité des actes avaient été tentés en vue de remédier aux dangers les plus patents de la clandestinité.

La propriété en *copyhold* est une tenure qui a été substituée aux anciennes tenures serviles du moyen âge. Elle a perdu dans le cours des siècles le caractère de précarité qu'elle avait à l'origine ; mais elle est restée soumise, pour les transmissions, à certaines formalités qui rappellent son origine féodale (1). Détenue, ainsi que son nom l'indique, en vertu d'extraits (*copy*) du rôle de la Cour du manoir dont elle dépend, cette propriété a donc pour seul titre l'inscription du tenancier, au rôle de cette Cour. Les transmissions de copyhold nécessitent par conséquent la radiation du nom du vendeur et la nouvelle inscription du nom de l'acquéreur.

Pour ce faire, le vendeur se rend en compagnie de l'acquéreur au manoir : là ils accomplissent le *surrender and admittance*. (renonciation et admission). Un memorandum, signé des parties, est remis au seigneur et plus généralement à son intendant (*steward*) ; il contient les conditions dans lesquelles s'effectue la cession. Le seigneur (ou son intendant), signe ce document, puis inscrit aussitôt le changement de propriétaire sur le registre du manoir.

Le transfert n'est réputé accompli qu'une fois les formalités de l'admission consommées. Le seigneur consi-

(1) V. GLASSON, op. cit. T. IV, p. 192. LEHR, op. cit., p. 137.

dère jusqu'à ce moment, que le cédant est toujours son tenancier : en réalité celui-ci n'est qu'un fidéicommissaire pour le compte de l'acquéreur. De même que les aliénations, les testaments, les mortgages et leur radiation doivent être mentionnés sur le registre, pour être opposables aux tiers.

Mais les copyholds. dont le nombre diminue chaque jour, ne couvraient même au XVIe siècle qu'une faible surface du Royaume-Uni. Les freeholds étaient les tenures les plus usitées et c'étaient elles qui étaient soumises à la clandestinité complète. Les inconvénients d'une telle situation furent rapidement ressentis et des réformes furent demandées. Deux traités écrits sous la Restauration des Stuarts, l'un d'un jurisconsulte, Fabian Philipps, paru en 1662, l'autre d'un auteur anonyme, édité en 1678 (1), demandèrent, un siècle après la promulgation du *Statute of uses*, l'enregistrement des actes concernant la propriété immobilière comme moyen de publicité. La forme quelque peu pamphlétaire du second ouvrage indique que cette réforme préoccupait déjà l'opinion et avait même soulevé de vives discussions.

Au début du XVIIIe siècle, le Parlement anglais vota une série d'actes législatifs conçus dans cet esprit. Il ne faut d'ailleurs pas exagérer l'importance des essais tentés : Les lois ne s'appliquaient qu'à certains comtés où la division de la propriété et la fréquence des baux, des mortgages et des transmissions avaient rendu intolérable le système de la clandestinité. De 1704 à 1735, 6 lois votées sous les règnes d'Anne et de Georges II organisèrent des registres d'actes dans le comté de Middlesex (2), dans les trois Ridings ou districts du comté d'York (3) et à Kingston-upon-Hull.

(1) Cf. Déposition de M. Saunders devant le Select Committee de 1895. (Land. Transfer Bill.)

(2) Le Comté de Middlesex comprend la plus grande partie de Londres. Le St. 7, Anne, c. 20 est encore en vigueur; il a été fort peu modifié par le St. 37 et 38 Victoria, c. 78.

(3) Pour le West Riding du Yorkshire, St. 2, Anne, c. 4 et St.

Un extrait de tout acte affectant la propriété immobilière devait être inscrit sur ces registres. N'étaient pas soumis à cette formalité les baux de moins de vingt et un ans, pourvu qu'il y ait occupation par le preneur du bien loué, ainsi que les conventions relatives à des copyholds. Les baux de moins de vingt et un ans, accompagnés d'occupation par le preneur, n'ont pas paru de nature à nuire aux acquéreurs, la location étant en quelque sorte rendue publique par la prise de possession du locataire. Les copyholds étaient, nous l'avons vu, déjà soumis à des formalités suffisantes. Sauf ces exceptions, tous les actes entre vifs ou testamentaires transférant la propriété ou la grevant de droits réels devaient faire l'objet d'une inscription, sinon l'acte était considéré comme frauduleux et nul à l'égard des tiers : en cas de vente, par exemple ; un propriétaire cédait son immeuble à un acquéreur qui négligeait de transcrire son acte d'achat. Si le même propriétaire vendait une seconde fois le même immeuble, le second acquéreur, après avoir fait enregistrer son titre, ne pouvait plus être dépossédé par le premier ayant-droit.

Une autre loi avait auparavant introduit la publicité des actes dans le Bedford Level (1). Aucune sanction n'y était édictée contre ceux qui omettaient de faire inscrire leurs titres. Dans ces conditions, il n'y avait que peu d'intérêt à se soumettre aux prescriptions légales.

Ces divers registres « destinés à protéger les intérêts des tiers et à donner avis aux acheteurs des charges foncières dont ils peuvent ne pas avoir connaissance (2) » ne produisirent pas les résultats espérés. Des décisions malheureuses de la Cour de la Chancellerie ne consi-

6, Anne, c. 20 ; pour l'East Riding, St. 6, Anne, c. 62 ; pour le North Riding, St. 8, Georges II, c. 6. Tous ces statuts ont été remaniés par le Yorkshire Registries Act, 1884, St. 47 et 48, Victoria, c. 54. Certaines dispositions de cette loi ont elles-mêmes été amendées par le St. 48 et 49, Victoria, c. 19 et 26.

(1) Statut 15, Charles II, c. 17 (art. 8).

(2) The cabinet Lawyer, édit. 1840, v°. Registration of Title.

dérèrent pas comme inopposables à un acquéreur les actes non enregistrés, lorsqu'il fut prouvé que cet acquéreur connaissait leur existence (1). C'était ouvrir la porte du prétoire à de nouveaux procès ; c'était aussi enlever à l'enregistrement des actes une grande partie de sa raison d'être.

La tenue des registres laissa également fort à désirer : les répertoires, si importants pour faciliter les recherches, devinrent, par suite d'un manque de méthode, fort difficiles à consulter ; la consistance des immeubles se modifia rapidement ; les mentions qui, du temps de la reine Anne, permettaient d'identifier les biens fonds devinrent insuffisantes, à raison du morcellement rapide de la propriété dans ces comtés urbains ; en même temps les enregistrements se multipliaient. Les registres furent bientôt encombrés à tel point que, pour trouver un renseignement, il était nécessaire de se livrer à des investigations aussi longues et aussi coûteuses que celles nécessitées par les transactions occultes. Enfin, les propriétaires et les jurisconsultes ne virent pas cette réforme d'un œil favorable. Blackstone se fait leur interprète dans ses Commentaires : « Quelque plausibles que ces

(1) V. STEPHENS. New Commentaries of the Laws of England, édit. 1899, p. 543. T. I ; POLLOCK, op. cit., p. 172. Le Vendor and Purchaser Act, 1874 (St. 37 et 38, Victoria, c. 78), a décidé, dans son art. 8, que les testaments non enregistrés seraient considérés comme valables en faveur de l'ayant-droit d'un légataire pourvu qu'il ait fait enregistrer son acte d'achat avant toute autre convention émanée de l'héritier légal. Le St. 47 et 48 Victoria, c. 54, sur les conservations de l'Enregistrement dans le Yorkshire dispose, contrairement à la Jurisprudence de la Cour de la chancellerie, que l'acte est nul, s'il n'est pas enregistré, sans qu'il y ait lieu de se préoccuper de savoir si l'acquéreur subséquent a ou n'a pas eu connaissance des actes antérieurs. Il n'est fait exception à cette règle que dans le cas de fraude. Les lois du Yorkshire prescrivent aussi l'enregistrement des titres qui ne résultent cependant d'aucun acte, successions ab-intestat, mise en gage et mortgage équitable effectué par dépôt de titres.

mesures paraissent être en théorie, les personnes compétentes se demandent si un plus grand nombre de procès n'a pas été soulevé dans ces comtés par l'inattention et la négligence des parties, que prévenu par l'usage des registres (1). » Un siècle après, Sir Frederick Pollock portait d'ailleurs à peu près le même jugement. « Le Middlesex Registry est encore plus dangereux qu'inutile (2).

Ces diverses critiques ne permirent pas d'étendre au XVIII[e] siècle le système d'Enregistrement des actes à toute l'Angleterre. Bien que les lois n'aient jamais été abrogées, elles subirent le même échec que le registre général des mortgages consentis aux Juifs, institué longtemps auparavant par Richard I[er] dans ses *capitula de Judœis*.

Dans le cours de la première moitié du XIX[e] siècle, de nouvelles tentatives furent faites. Les commissaires de la propriété foncière (*real property commissionners*) recueillirent en 1828 de nombreuses informations, tant en Angleterre que dans les autres pays et préconisèrent, dans leur rapport, la création d'un registre général tenu à Londres. Des bills furent déposés dans ce but à la Chambre des Communes : de 1830 à 1834, il n'y en eut pas moins de cinq. Tous furent repoussés. Le même sort fut réservé à la proposition de Sir John Campbell, solicitor général en 1835 et aux projets présentés en 1845, 1846 et 1851 par d'autres membres du Parlement. Enfin, en 1853, le gouvernement de la Reine n'obtint même pas le vote d'une loi établissant une publicité restreinte et facultative (3).

Renonçant à créer des registres généraux, les législateurs anglais avaient organisé une série de registres spéciaux sur lesquels étaient mentionnés des actes ou des faits qu'il était particulièrement utile de porter à la connaissance des tiers : Le registre des actes abolitifs de substitutions (*Register of disentailing deeds*), tenu jus-

(1) BLACKSTONE, op. cit. T. II, c. 20.

(2) POLLOCK, op. cit., p. 172.

(3) V. Land. Transfer Bill, 1895. Appendice VI, p. 249.

qu'en 1833 en la Cour des Plaids communs, avait été transféré à la Cour de la Chancellerie. Un répertoire relatait également tous les certificats et tous les actes par lesquels les femmes mariées consentaient à l'exécution des conventions dans lesquelles elles avaient été parties. Il était conservé en la Cour des Plaids communs. Les dettes du vendeur ou de ses auteurs envers la Couronne ainsi que les procès immobiliers pendants pouvaient être révélés par l'examen des tables de la même Cour. Les contrats de rentes viagères constituées sur un bien fonds étaient enregistrés jusqu'en 1855 dans les bureaux de la Chancellerie et depuis lors au greffe de la Cour des Plaids communs. Les Livres des faillis et des insolvables, tenus dans les tribunaux de faillite, mettaient en garde les acquéreurs contre des aliénations faites en fraude des créanciers (1). Enfin, en vertu de diverses lois, des registres annonçaient l'existence d'engagements pris, en vue d'améliorations agricoles, par des propriétaires vis-à-vis de leurs tenanciers, sans avoir été nécessairement constatés par actes authentiques (2).

Tous ces registres donnaient sans doute des renseignements utiles, mais ils compliquaient singulièrement les transactions en imposant, outre l'examen ordinaire des titres de propriété, des recherches dans de nombreuses localités différentes. Les hommes de loi demandèrent et obtinrent que certains droits immobiliers, non constatés par actes authentiques et contre lesquels il était particulièrement difficile de se garantir, devraient être inscrits sur des registres spéciaux tenus à Londres. La loi du 24 octobre 1888 pour l'enregistrement de certaines charges foncières (3) réunit, à cet effet, dans trois registres distincts, la plupart des publications auparavant faites dans les greffes des Cours.

1° Les décisions judiciaires (*writs and orders*) immobilières sont inscrites « sur un registre spécial au nom

(1) Cf. Williams, op. cit., p. 458.

(2) Notamment l'Improvement of Land Act, 1864.

(3) Land Charges Registration and Searches Act, 1888; St. 51-52, Victoria, c. 51. V. Annuaire de législation étrangère de 1889.

du propriétaire dont la terre a fait l'objet de la décision ». Cette inscription cessera d'avoir effet au bout de 5 ans, mais elle pourra être indéfiniment renouvelée. Toute décision et toute mesure d'exécution prise en vertu de cette décision sont nulles et de nul effet, si l'inscription n'a pas eu lieu conformément à la loi (1).

2° Un second registre contient les *actes d'arrangement* ou concordats entre créanciers et débiteurs. D'après ces concordats, le débiteur transfère à un fidéicommissaire (*trustee*), ses biens pour les partager entre ses créanciers. Moyennant cet abandon, les créanciers se désistent de toutes réclamations postérieures. L'arrangement n'aura de valeur vis-à-vis des ayants-droit à titre onéreux du débiteur, qu'à partir du moment où cet acte aura été inscrit : l'inscription peut être requise soit par le fidéicommissaire, soit par l'un des créanciers bénéficiaires (2).

3° Enfin, la dernière partie de la loi se rapporte à l'enregistrement des charges foncières (*Land charges*) : ce sont toutes rentes ou annuités, tous remboursements d'un capital par acomptes, avec ou sans intérêts, grevant une terre (3). Là encore, cette formalité est prescrite à peine de nullité de ces charges foncières vis-à-vis des acquéreurs à titre onéreux du bien-fonds (4).

En résumé, le régime de la propriété foncière, avant 1897, était essentiellement occulte. Quelques mesures avaient bien été prises en vue de rendre plus sûrs les actes de disposition immobiliers ; mais elles avaient toutes un caractère spécial quant à leur application territoriale ou quant à leur étendue juridique. En raison de ces restrictions, elles ne devaient pas apporter un remède suffisant aux maux que nous avons signalés.

(1) Art. 5 et 6.

(2) Art. 7, 8 et 9.

(3) Ces droits ont été créés notamment par l'Agricultural Holdings Act, 1883, sur l'amélioration des terres et l'indemnité de plus-value au fermier sortant. Le mortgage, constaté par acte authentique, se trouve par là-même exclu de cette énumération.

(4) Art. 10 et 12.

CHAPITRE V

PREMIERS ESSAIS D'INTRODUCTION DES LIVRES FONCIERS

Le Registration of Title Act de 1862 *et le Land Transfer Act de* 1875.

L'insuffisance de la publicité partielle, dont nous avons rappelé dans le chapitre précédent l'existence, était trop évidente pour ne pas préoccuper l'opinion publique et le Parlement. La question de la réforme du droit foncier resta cependant sans solution pendant tout le XIXe siècle. Deux causes principales peuvent être attribuées à cette longue attente : certains intérêts particuliers furent assez puissants pour primer momentanément l'intérêt général ; les complications extrêmes de la législation, complications issues des mœurs mêmes du peuple anglais, rendirent longtemps impossible le vote de réformes radicales (1). Pour faire taire ces intérêts, il fallait supprimer leur raison d'être, pour faire disparaître ces complications, il fallait, soit changer des habitudes, chose difficile dans un pays aussi respectueux des traditions, soit adapter l'organisme nouveau aux pratiques juridiques existant depuis de longues années.

Ainsi s'expliquent la multiplicité des efforts tentés pendant trois quarts de siècle, la réunion de nombreuses commissions, les discussions dans le public et devant le Parlement, les nombreux bills présentés par le gouvernement à la sanction législative, le vote des lois de 1862 et de 1875 et leur échec subséquent.

De 1828 à 1854, les efforts du législateur tendirent à introduire la publicité générale des conventions immobi-

(1) M. Pollock, dans son livre déjà cité, les Landlaws, disait en 1887, en parlant des tentatives de réforme : « D'autres pensent qu'aucune mesure effective ne pourra être prise jusqu'à ce que la substance de nos lois foncières ait été grandement simplifiée; peut-être ont-ils raison. » P. 171.

lières (1). En même temps, le droit civil fut profondément modifié. Nous avons eu déjà l'occasion de mentionner les lois abolissant les aliénations en justice, supprimant l'obligation de faire avant un acte d'abandon (*grant of release*) un bail pour un an ; nous avons aussi indiqué les effets importants de la loi conférant au seul accord des parties constaté par un acte pouvoir de transférer la propriété (2). Le Parlement modifia aussi à cette époque le régime des douaires et simplifia les dévolutions testamentaires. Réformes dont quelques-unes n'avaient peut-être qu'un rapport assez éloigné avec la législation foncière proprement dite, mais qui marquent le début de l'évolution du droit civil anglais vers des prescriptions moins surannées et moins compliquées, partant plus aisées à faire cadrer avec une législation moderne.

En 1854, le gouvernement nomma une Commission royale pour étudier de nouveau la question du transfert de la propriété immobilière ; le résultat de ses travaux fut consigné dans un rapport paru en 1857. Contrairement aux conclusions auxquelles avaient abouti les commissions antérieures, la Commission de 1854 préconisait, pour la première fois, non plus l'enregistrement des actes, mais l'immatriculation des propriétés dans un Livre foncier. Si le législateur avait immédiatement sanctionné ces travaux, l'Angleterre aurait possédé, en même temps que sa colonie de l'Australie du Sud, une loi moderne dans sa teneur et dans son esprit.

Le solicitor général en fonctions, Sir Hugh Cairns, ne présenta qu'en 1859, et d'ailleurs sans succès, un bill organisant l'immatriculation de la propriété. Il proposa également, d'établir un tribunal des biens fonciers (*Landed estates Court*), qui devait rendre, à la requête des propriétaires, des jugements confirmant leurs titres. Ce projet

(1) Cet historique est fait en grande partie, d'après un document présenté au Select Committee de 1895 par M. Lake, le 13 juin 1895, et inséré dans les appendices aux Procès-verbaux sous le n° VI à la page 249. V. aussi Glasson, op. cit. T. VI, p. 343.

(2) V. supra, p. 21.

fut aussi repoussé. Le système de la clandestinité semblait, cette fois, avoir définitivement gain de cause et Lord Saint-Léonard pouvait écrire à cette époque avec quelque apparence de raison, que de l'aveu de tous la publicité ne serait jamais établie en Angleterre (1).

Trois ans plus tard cependant, les Livres fonciers étaient institués législativement et Lord Westbury faisait voter deux lois connues généralement sous le nom de lois de 1862 : le *Registration of Title Act* (2) et le *Declaration of Title Act* (3). Une solution équitable d'un problème si controversé semblait enfin trouvée.

Le *Registration of Title Act* creait un livre foncier tenu en deux parties : *le record of title to lands on the Registry* ou registre des propriétés et le registre des mortgages.

Pouvait seul demander à faire immatriculer un bien fonds, celui qui avait la propriété ou le droit de la transmettre (*control of the fee*) ou toute personne autorisée à faire cette demande par la Cour de la Chancellerie.

Comme l'immatriculation devait faire foi contre tous les tiers, la demande faisait l'objet de publications générales et de notifications individuelles à tous les propriétaires voisins. Ceux qui pouvaient se prétendre lésés étaient ainsi mis en demeure de produire leurs réclamations. Le délai pour former opposition expiré, la demande était examinée par le Registrar ou conservateur qui la rejetait ou qui reconnaissait au requérant, soit un titre inattaquable (*indefeasible*), soit un titre qui, dans certains cas, pouvait le devenir. Pour obtenir un titre inattaquable, il fallait justifier que les droits de propriété reposaient sur un titre « tel qu'une cour d'équité l'accepterait pour un titre marchand (4) ».

(1) St-Léonard (Sugden). Handy book on real property. Dans le même ouvrage, cet auteur développe, avec beaucoup d'habileté, les inconvénients de l'immatriculation. Nous aurons l'occasion de les examiner, lorsque nous discuterons les arguments, soutenus par les solicitors contre les lois de 1875 et de 1897.

(2) St. 25-26, Victoria, c. 53.

(3) Statut 25-26, Victoria, c. 67.

(4) Art. 26.

La terre était alors inscrite sur le registre des propriétés sous un numéro d'ordre. L'inscription comprenait : 1° une description minutieuse et détaillée de l'immeuble. Cette description avait été auparavant contrôlée par le Bureau d'enregistrement ; car les limites de la propriété étaient, d'après la loi de 1862, garanties comme la propriété elle-même (1). 2° Un état des personnes qui avaient ou pouvaient avoir des droits à la propriété de l'immeuble.

Le registre des mortgages relatait, sous le même numéro que celui attribué à l'inscription précédente, toutes les charges ou servitudes grevant tout ou partie de l'immeuble, ainsi que les noms des bénéficiaires.

En fait, selon une expression de Lord Westbury, le Livre foncier devait être le « miroir de la propriété ». Un certificat de titre, reproduisant les énonciations des registres, pouvait être délivré par le Registrar au propriétaire sur sa demande. Toute propriété immatriculée était susceptible de faire l'objet de tous les contrats ordinaires. Le dépôt du certificat terrier remplacait, notamment pour la constitution de mortgages en équité, le dépôt des titres de propriété (2). Pour sauvegarder certains droits, opposition à tout transfert pouvait être mentionnée sur le registre et l'opposant devait recevoir avis de tous les actes présentés à l'enregistrement (3).

Les registres pouvaient être consultés par les parties ou par leurs mandataires. Enfin, une disposition de la loi permettait au propriétaire de soustraire sa terre à la juridiction du Bureau d'Enregistrement, en faisant une déclaration de retrait à laquelle toutes les personnes intéressées devaient donner leur assentiment.

Cette mesure était destinée à inviter les Landlords à faire essai de l'immatriculation : car, s'ils trouvaient, dans la suite, ce régime contraire à leurs intérêts, ils seraient toujours libres de faire annuler l'inscription de leur propriété. Confiant dans les excellents effets de la réforme,

(1) Art. 7 à 10.

(2) Art. 63 et 72.

(3) Art. 89 à 95.

le législateur ne considérait d'ailleurs cette disposition que comme un moyen de dissiper certaines craintes. Le caractère purement facultatif de l'application de la loi témoigne également de la foi que le législateur avait dans son œuvre. Les propriétaires devaient, semblait-il, être rapidement convaincus de l'intérêt qu'ils avaient à mettre leurs propriétés sous le régime de l'immatriculation.

Le *Declaration of Title Act* organisait une sorte de purge qui permettait, après une procédure d'enquête, d'avis individuels, d'avertissements dans les journaux, d'obtenir de la Cour de la Chancellerie un titre judiciaire de propriété. Les auteurs de la loi d'immatriculation avaient, en effet, pensé qu'un certain nombre de détenteurs actuels ne pourraient pas donner des preuves suffisantes de leurs droits au Land Registry et seraient ainsi privés du bénéfice qu'ils pouvaient attendre de la nouvelle législation. Le *Declaration of Title Act* devait conférer au propriétaire le droit absolu, sans la possession duquel il ne pouvait requérir l'immatriculation de sa propriété.

Mais la procédure était compliquée, les délais pendant lesquels étaient admises les réclamations des tiers, étaient longs, des dépenses considérables devaient être engagées sans avoir la certitude d'obtenir gain de cause : Ces motifs expliquent pourquoi personne ne demanda la constatation judiciaire de son droit de propriété (1).

La loi sur l'immatriculation n'eut, elle aussi, qu'un succès relatif. Son application purement facultative se heurta à la puissante opposition qui existait contre le système des Livres fonciers ; certains défauts apparurent aussi dans la pratique. La tentative de Lord Westbury échoua. Seize titres seulement furent immatriculés en 2 ans et 2 mois, alors que 18 mois après la promulgation du Real property Act australien de 1857, 1.000 demandes avaient été déjà faites (2). Cependant, de 1863 à 1866, le

(1) Cette loi n'a jamais été abrogée. V. Brickdale and Sheldon's Land Transfer Acts, p. 129.

(2) En 1855, l'Australie du Sud comptait 80.000 habitants; environ 1 0/0 de la population avait donc demandé à bénéficier

nombre des enregistrements alla en croissant de 8 à 105 par an (1) ; mais de 1867 à 1875 (2), ce chiffre diminua constamment pour tomber à 29 en 1870 et à 4 en 1875. Enfin, au moment de la mise en vigueur de la loi de 1875, le registre des propriétés tenu en vertu de la loi de 1862 avait reçu mention de 411 immatriculations (3), représentant une valeur de 5.346.437 livres sterlings et une superficie de 49.117 acres (4).

Lorsqu'il fut avéré que la réforme de 1862 ne trouvait pas parmi les propriétaires un accueil favorable, le gouvernement anglais nomma de nouveau en 1868 une Commission royale. Elle reconnut après deux ans d'enquête l'échec certain de la loi de L. Westbury et fit certaines recommandations, dont s'inspirèrent dans la suite les auteurs des projets soumis au Parlement. Pour la première fois, elle suggéra aux pouvoirs publics la possibilité d'enregistrer une propriété avec un titre purement possessoire. Cette immatriculation ne devait confirmer en aucune façon les droits du détenteur actuel, mais devait lui conférer « un titre dont la valeur augmenterait de plus en plus, jusqu'à ce qu'il devienne marchand, dans le sens théorique du mot, et pratiquement inattaquable (5). »

En 1870, puis en 1873, Lord Selborne, membre du

de la nouvelle loi. Select Committee de 1879 ; question 1931 et p. 112 du Rapport.

(1) En 1863, 8 propriétés furent immatriculées ; en 1864, 8 ; en 1865, 48 ; en 1866, 105. Cf. BRICKDALE, Registration of Title to Land ; op. cit., p. 2 et 4.

(2) La loi de 1862 a été abrogée par l'art. 126 du Land Transfer Act de 1875.

(3) Au 31 décembre 1898, par suite de morcellements, le nombre des propriétés portées sur le registre était de 3.111 ; 263 titres avaient été annulés sur déclarations de retrait : sur ce nombre, il n'y avait eu que 15 annulations de premières immatriculations. Cf. Return of the work done in the Land Registry, n° 304, 1899.

(4) 1 acre vaut 40 ares environ.

(5) Report of the Land transfer commission appointed in 1868.

Cabinet Gladstone, présenta sans succès deux projets : l'un et l'autre disposaient que, deux ans après le vote de la loi, l'immatriculation deviendrait obligatoire toutes les fois qu'un immeuble serait vendu.

En 1874, le Parlement anglais, reprenant ses réformes de droit civil, vota le *Vendor and Purchaser Act* (1), qui réduisait notamment de 60 à 40 ans la période durant laquelle, dans un contrat ordinaire, l'origine de la propriété devait être établie. La même année, le *Real Property Limitation Act* (2), régla à nouveau les délais de prescription des droits réels.

Le nouveau chancelier tory Lord Cairns présenta, dans la même session, un Bill qui rendait l'immatriculation obligatoire toutes les fois qu'un immeuble était vendu. De même, que les projets de Lord Selborne, il prévoyait que la loi ne serait applicable que trois ans après qu'elle aurait été votée. Mais, en outre, les acquisitions d'une valeur inférieure à 300 livres sterlings ne devaient pas être soumises obligatoirement à l'immatriculation. La raison de cette exception nous est donnée par un des témoins entendus à l'enquête de 1895. « Je fus le seul solicitor de province qui m'occupai de cette question avec plusieurs personnes habitant Londres ; j'expliquai complètement à Lord Cairns, chiffres en main et preuves à l'appui, pourquoi j'étais opposé à l'adoption de son projet. Il fut convaincu qu'il ne fallait pas étendre la contrainte aux transactions inférieures à trois cents livres sterlings, étant donnés la méthode suivant laquelle elles sont conduites et les frais qu'elles occasionnent (3). » Ce qui a permis à un auteur de dire : « L'avocat le plus distingué de l'immatriculation reconnaissait ainsi qu'elle était totalement inutile pour le peuple, pour la propriété et la

(1) St. 37-38, Victoria, c. 78. Cf. the cabinet Lawyer, édit. 1877. Supplément, p. 20 et 21.

(2) St. 37-38, Victoria, c. 57. Cf. the cabinet Lawyer, édit. 1877. Supplément, p. 13.

(3) SAUNDERS, question 1750. Land Transfer Bill, 1895. V. aussi LORD CAIRNS, questions 2873 et 2874. Select Committee on Land Transfer and Land Titles, 1879.

catégorie d'affaires pour laquelle elle avait été faite (1). »

Même ainsi modifié, le projet de Lord Cairns parut trop radical à la Chambre des Communes. Une vive opposition y fut faite aux articles prescrivant l'immatriculation que la Chambre des Lords avait cependant adoptés. En présence de ce mauvais vouloir, le gouvernement préféra retirer son projet.

Lord Cairns n'abandonnait pas cependant l'idée de doter l'Angleterre d'un système libéral de transmissions immobilières. Mais, à l'occasion du dépôt de son premier projet, il avait reçu de tous les points du royaume des adresses émanant de praticiens et exposant toutes les difficultés que soulevait la réforme. Le chancelier se rendit compte qu'il serait très difficile de faire voter à un Parlement, presque entièrement composé de propriétaires fonciers, des mesures impératives que leurs conseils habituels leur avaient dénoncées comme devant être inquisitoriales, coûteuses, dangereuses enfin pour leur sécurité. Il n'introduisit donc pas dans son bill de 1875 les articles qui, dans celui de 1874, rendaient l'enregistrement obligatoire en cas de vente. Il le fit d'ailleurs sans trop de regrets. Sans doute, l'essai facultatif de 1862 avait échoué; mais le nouveau projet améliorait notablement la première loi. Il suffirait que quelques immatriculations aient de bons résultats pour voir tous les autres propriétaires, moutons de Panurge en cette occasion comme dans toutes les circonstances de la vie, accourir au Land Registry pour faire immatriculer leurs propriétés. A la faveur du succès, des mesures coercitives pourraient alors être prises contre les propriétaires récalcitrants que des essais heureux n'auraient pas encore convaincus (2). Avec la contrainte, les résultats espérés seraient peut-être plus rapidement atteints ; ils le seront plus sûrement en laissant agir à leur gré les Landlords car ceux-ci comprendront, dans ce cas, que les dispositions légales leur sont favorables.

(1) Brickdale; op. cit., p. 34.

(2) V. Parliamentary debates. Hansard, 3e série, T. 222, p. 157.

La loi une fois votée, les demandes d'immatriculation, contrairement aux prévisions du Lord Chancelier, n'affluèrent pas au Bureau d'Enregistrement. De 1875 à 1885, 113 propriétés furent immatriculées ; sur ce nombre 17 concernaient des propriétés en leasehold (1) ; en 1895, 7 à 8 millions de livres sterlings représentaient la valeur totale et combien minime des terres inscrites sur le Livre foncier. Enfin, au 31 décembre 1898, c'est-à-dire au moment où la loi de 1897 allait entrer en vigueur, seulement 345 immatriculations avaient été opérées. Par suite de morcellements d'immeubles déjà immatriculés (2), par suite aussi de transports effectués en vertu de l'art. 126 de la loi de 1875 (3), 1.910 propriétés séparées étaient mentionnées sur le Livre foncier. Leur superficie couvrait 62.813 acres et leur valeur approximative représentait 10 millions de livres sterlings (4) !

Ainsi que le disait M. Flaxman, barrister at law à Londres, en parlant du Land Transfer Act, « c'était un coup d'épée dans l'eau (5) ». De multiples raisons expliquent cet échec : quelques-unes tiennent à la rédaction même de la loi. Nous ne mentionnerons que la liberté laissée aux propriétaires, l'organisation d'une nouvelle juridiction superposée à toutes celles qui existaient déjà ; la création de nouveaux titres de propriété compliquant encore, par leur juxtaposition avec les anciens, les recherches en vue des transferts. Le Select committee de 1879 se référait à ces causes d'insuccès, en disant dans son rapport que la loi de 1875 avait été frappée de mort par la force des circonstances. Mais d'autres influences aussi importantes, quoique moins immédiates ont eu pour effet de restreindre

(1) Brickdale, op. cit., p. 12.

(2) 1.101 propriétés proviennent de domaines morcelés.

(3) Les transports dont il s'agit sont ceux opérés du registre institué par la loi de 1862 au registre institué par la loi de 1875; 464 propriétés ont été ainsi transférées.

(4) Return of the work done in the Land Registry; n° 304; 1899.

(5)Cité par Lebret, op. cit., p. 199.

l'application de la loi : nous voulons parler d'une influence matérielle résidant dans la concentration de la propriété foncière et d'une influence morale exercée par les solicitors et les autres hommes de loi.

L'enquête de 1878-79 (1) ordonnée par la Chambre des Communes, celle qui fut conduite par une autre Commission (2) nommée 16 ans plus tard, ont mis en lumière ces motifs pour lesquels la loi de 1875, aussi bien que la loi de 1862, ont échoué. C'est le résultat de leurs travaux qu'il nous faut donc étudier pour connaître les raisons qui ont inspiré la réforme de 1897.

(1) Select Committee on Land Transfer and Land Titles, 1878-79. Les principaux témoins furent : Lord Cairns, Chancelier ; MM. Holt et Follett (du Land Registry) ; Lord Thring, Lord Selborne, MM. Farrer, Barber, Williams, etc.

(2) Select Committee on the Land Transfer Bill, 1895.

CHAPITRE VI

CAUSES D'ÉCHEC DE LA RÉFORME. — LA CONCENTRATION DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE. — L'OPPOSITION DES SOLICITORS.

La concentration de la propriété foncière est un des traits dominants de la situation économique de l'Angleterre ; elle est le résultat d'une lente évolution qui s'est produite depuis le règne de Georges Ier et qui a abouti dans le cours du XIXe siècle à l'accaparement par un petit nombre de personnes de la plus grande partie du sol cultivable en même temps qu'au dépeuplement des campagnes au profit des villes industrielles. Au XVIe siècle, la jouissance indivise de nombreuses terres communales permettait à une population rurale assez nombreuse de vivre à l'aise des produits du sol.

Mais, lorsque les propriétaires fonciers, éblouis et piqués à la fois par les fortunes considérables faites par leurs compatriotes dans l'industrie et le commerce, voulurent gagner eux aussi de l'argent dans l'agriculture, ils trouvèrent que l'exploitation en commun était un obstacle aux améliorations agricoles et à l'augmentation de leurs revenus (1). Ils obtinrent du Parlement des lois autorisant la clôture de leurs propriétés et le partage des terres communales : ce furent les *Inclosure Acts*. La part qui leur revint dans les propriétés indivises, jointe aux biens qu'ils possédaient déjà en propre, les mit à la tête d'énormes exploitations, dont ils tirèrent de gros bénéfices. Ils étendirent encore leurs propriétés, en rachetant aux autres détenteurs les parcelles qui leur étaient échues et qui étaient d'une étendue insuffisante pour leur permettre de vivre des travaux agricoles. Ainsi se trouva constituée la grande propriété foncière qui existe encore aujourd'hui.

(1) ROGERS, Interprétation économique de l'histoire, traduction Guillaumin, p. 160 et 161.

En 1872, une grande enquête sur l'état de la propriété foncière a été faite et a abouti aux résultats suivants (1). D'après le New Domesdaybook, 972.836 propriétaires possédent 31.200.000 acres qui forment la superficie totale de l'Angleterre. Le chiffre de 972.836 est d'ailleurs exagéré. Il faut, en effet, en déduire les doubles emplois, les inscriptions multiples et les biens de mainmorte ; le nombre des propriétaires se trouve ainsi réduit à 950.000 environ ; nombre très minime lorsqu'on le compare à la population du pays (2). Il n'y a, d'après cette statistique, qu'un propriétaire sur 20 habitants en Angleterre, alors que les propriétaires français sont avec la population, dans la proportion de 1 à 10 et que les propriétaires italiens sont encore plus nombreux (3).

En conséquence, les transmissions sont d'autant plus rares qu'il y a moins de propriétaires et, tandis que le nombre des ventes annuelles varie en France entre 7 et 800.000 et est pour l'Autriche seule d'environ 210.000 (4), en Angleterre, Lord Cairns établit devant le Comité de 1878-79 que les transmissions immobilières étaient d'environ 1.000 par jour, soit 300.000 par an. La valeur des immeubles transmis est d'ailleurs beaucoup plus élevée en Angleterre que partout ailleurs. En Autriche, les ventes de moins de 50 liv. st. représentent 75 0/0 du total, celles de moins de 9 livres encore 33 0/0, celles de plus de 8.500 livres, 7 0/00. La valeur moyenne est de 120 livres. En

(1) Cette enquête a été faite d'après les rôles servant de base aux taxations locales; son nom officiel est: Return of owners of Land in England and Wales (exclusive of the Metropolis) V. GLASSON, op. cit., T. VI, p. 299; de FOVILLE, le Morcellement, p. 33 et suiv. ; CAUWÈS, Cours d'Economie politique, 3e édition, T. III, p. 495 et suiv. *Journal des Economistes*, mars 1876, p. 406.

(2) La statistique de 1871 donnait comme population de l'Angleterre et du Pays de Galles, 22.712.266 habitants.

(3) 13 pour 100 habitants.

(4) Report of the systems of Registration of title now in operation, etc., p. 83.

France, la valeur moyenne des ventes est encore moins élevée : les transmissions inférieures à 50 livres sterlings ne forment, il est vrai, que 70 0/0 du total, mais celles inférieures à 600 livres représentent 50 0/0. Les ventes au-dessus de 50 livres sterlings entrent pour 30 0/0 seulement dans les chiffres fournis par la statistique.

Enfin, en Angleterre dans le comté d'York, comté agricole, les ventes de moins de 50 livres sterlings ne représentent que 6 1/2 0/0, alors que les ventes de moins de 25 livres ne figurent que pour 2 0/0 ; les ventes de plus de 8.000 livres sterlings atteignent encore 1,7 0/0 du total. La valeur moyenne est de 1.200 livres. Les statistiques fournies par le relevé des actes inscrits dans le registre du comté urbain de Middlesex accusent une moyenne beaucoup plus élevée (1).

D'ailleurs les traditions juridiques ont toujours tendu à limiter autant que possible les pouvoirs du propriétaire sur ses biens fonciers. Le droit de primogéniture, qui subsiste encore dans toute sa rigueur pour les immeubles, empêche le morcellement des propriétés. Les substitutions ne laissent aux détenteurs actuels qu'un simple droit d'usufruit, et, en mettant des entraves considérables à la liberté des transactions immobilières, maintiennent forcément dans les mêmes familles la propriété des immeubles : depuis quelques années seulement de timides réformes ont été tentées pour en restreindre l'usage.

Le *Times*, dans un article publié le 20 avril 1889, évaluait à 8 millions d'acres la superficie des terres soumises à des substitutions, alors que les parties du territoire agricole pouvant être vendues ou achetées librement ne représentaient qu'un peu plus du double, 18.358.739 acres (2). D'ailleurs, ces terres sont elles-mêmes entre les mains de riches Landlords pour la plus grande partie. L'enquête de 1872 a révélé que parmi les 250.000 pro-

(1) Cf. Report of the systems of Registration, etc..., p. 96 et appendice XXII et, pour la France, Comm. extrap. du cad. T. II, p. 618. M. Liotard-Vogt, Directeur général de l'Enregistrement.

(2) Bulletin de statistique et de législation comparée, T. XXV, p. 565.

priétaires possédant plus d'un acre, 37.000 ont de 40 à 400 hectares et 5.400 plus de 400 hectares. Parmi ces derniers, 2.250 propriétaires possèdent à eux seuls 16 millions d'acres, soit plus de la moitié de la superficie totale de l'Angleterre. Les Landlords se sont, en effet, toujours gardés de diminuer la suprématie foncière qu'ils ont acquise depuis le XVIIe siècle, car elle leur assurait en même temps la suprématie politique, les institutions politiques étant basées sur la propriété foncière.

Qui aurait pu devenir propriétaire de tels domaines, si ce n'est eux ? Les ouvriers des campagnes, « ces fidèles amants de la terre » (1), acquièrent souvent en France quelques parcelles du sol au moyen des économies qu'ils ont réalisées. En Angleterre, ils touchent un salaire tellement restreint, qu'il est à peine suffisant pour nourrir eux et les familles. « De toutes les professions industrielles, celle d'un ouvrier agricole est la seule qui n'offre aucun avenir, l'artisan peut devenir maître, le mécanicien, ingénieur, le paysan ne peut même pas nourrir l'espoir d'exploiter un jour le champ qu'il laboure ; l'ambition et le bien-être lui sont interdits. Eux et leurs familles vivent de génération en génération, sans autre espérance et sans autre but que les bêtes de somme qui travaillent avec eux dans les champs (2). » Comment pourraient-ils songer dans ces conditions à disputer aux seigneurs du pays des parcelles que ceux-ci achètent dès leur mise en vente à des prix fort élevés ?

Les ouvriers des villes ne cherchent pas non plus à devenir propriétaires. S'ils sont payés fort cher, ils ont des

(1) V. Boutmy, Etudes sur l'Angleterre.

(2) Rogers, Histoire de l'Agriculture. Cette phrase rappelle le portrait, fait par La Bruyère, des paysans français avant la Révolution. « L'on voit certains animaux farouches, des mâles et des femelles, répandus par la campagne, noirs, livides, et tout brûlés du soleil, attachés à la terre qu'ils fouillent et qu'ils remuent avec une opiniâtreté invincible ; ils ont comme une voix articulée et quand ils se lèvent sur leurs pieds, ils montrent une face humaine et, en effet, ce sont des hommes. » Caractères, chap. XI, de l'Homme.

habitudes de confort qui les détourne de l'épargne. La terre leur paraît d'ailleurs, par le fait de l'habitude, être l'apanage exclusif des plus riches de leurs concitoyens.

La propriété foncière est ainsi placée et maintenue entre les mains de propriétaires opulents qui devaient éprouver moins que d'autres les inconvénients des transactions occultes. Lorsqu'ils désiraient acquérir quelques-uns des domaines encore existants malgré les Inclosure Acts, ils pouvaient, grâce à leur large aisance, payer un bon prix et la terre et les formalités nécessaires à son transfert ; quelques guinées de plus n'obéraient pas le budget des potentats qui régnaient dans les comtés anglais. Comme les solicitors leur fournissaient en somme des titres le plus souvent inattaquables, que les frais une fois faits, ils étaient presque certains d'être pour toujours les possesseurs de leurs acquisitions, ils ne se sont pas émus des inconvénients d'une législation qui, malheureusement, ne les régissait pas seuls, mais que seuls ils pouvaient modifier.

La concentration de la propriété n'a toutefois été qu'une cause adjuvante de l'échec des lois des 1862 et 1875. La cause déterminante a été l'opposition tenace et concertée des solicitors anglais. Ces « hommes compétents », dont nous parle Blackstone, ont été les détracteurs de l'enregistrement des actes organisé dans le Middlesex et le Yorkshire ; inspirateurs des *Real Property commissionners* de 1828, ils leur faisaient dire dans leurs rapports que « le propriétaire du sol est investi d'un pouvoir suffisant et tel que le bien public le veut » et que « la propriété foncière anglaise répond admirablement à tous les buts qui lui sont assignés (1) ». En 1859, ils soutenaient avec Saint-Léonard, que l'immatriculation de la propriété ne serait jamais instituée ; toujours debout, nous les retrouvons développant leur argumentation serrée devant les commissaires enquêteurs de 1878-1879 et de 1895.

Ils étaient puissants par leur nombre et surtout par leur influence. Cadets de famille, auxquels la loi successorale

(1) First Report of the real property commissionners, 1829, p. 6, cité par POLLOCK, op. cit., p. 166.

enlève une part de l'héritage paternel, les solicitors anglais ont dans la société un rang important et peuvent exercer par leurs parentés et leurs relations une influence réelle sur le vote des deux assemblées composant le Parlement. Lorsqu'il fut question de leur enlever par une loi la partie de leurs attributions le mieux rémunérée, de leur retirer ce salaire qu'un travail assidu leur assurait, ils voulurent à tout prix faire avorter des réformes qui paraissaient les spolier. Réunis au nombre de plus de neuf mille en associations provinciales affiliées à une même société centrale, l'*Incorporated Law Society of the United Kingdom*, ils ont su créer un courant factice d'opinion contre l'immatriculation de la propriété : Aux sociétés foncières, ils ont fait entendre que les frais de leurs opérations allaient être augmentés, que leurs opérations elles-mêmes seraient entravées; aux hommes de finance, ils ont fait croire que le mortgage équitable, placement très lucratif, rencontrerait désormais des obstacles légaux presque insurmontables ; ils ont dû seulement dire aux particuliers dont ils étaient les oracles, qu'ils ne leur conseillaient pas d'user de la faculté conférée par la loi. En ce faisant, il leur semblait agir dans l'intérêt général. « Je ne crois pas un moment que l'opposition des Solicitors soit systématique », disait, en 1895, M. Lake, « ils repoussent seulement la loi de 1875, parce qu'elle est défectueuse (1) ». Un autre auteur faisait cette réflexion: « Un solicitor est avant tout un homme de confiance et suggérer un manque de désintéressement dans ses relations avec ses clients, serait l'accuser de négliger son premier et son plus haut devoir (2). » « L'accusation portée contre eux est une calomnie inventée par les auteurs et les partisans d'une mauvaise loi en vue de trouver une excuse plausible à son échec », concluait enfin le rapport de 1870 (3).

Je ne sais si la bonne foi des solicitors peut être suspectée. Il est certain cependant que les hommes sont

(1) Land Transfer Bill, 1895. Question 2691.

(2) Brickdale, op. cit., p. 53.

(3) P. 75.

naturellement attachés à un système qu'ils ont jusqu'alors employé. Les solicitors, comme tous leurs semblables, ont une tendance à s'opposer à tout changement, surtout lorsque la réforme peut ne pas être aussi profitable que le système ancien (1). Ce qui rendait ce doute possible, c'est que les opposants avaient habilement exploité les défauts des lois sur l'immatriculation et mis en lumière les avantages de la clandestinité. En même temps, il faut le reconnaître, ils recommandaient certaines réformes de la législation, réformes qui devaient, d'après leurs promesses, répondre à tous les desiderata que l'on avait présentés.

Ils contestaient tout d'abord les trois défauts principaux reprochés aux transactions occultes : L'insécurité, les retards, les frais.

On parle de nombreuses erreurs. Sont-elles aussi fréquentes qu'on a bien voulu le prétendre, disaient-ils ? En quarante ans de pratique, le Président de l'*Incorporated Law Society* a affirmé n'avoir eu connaissance d'aucune contestation au sujet d'opérations pour lesquelles on avait eu recours à ses offices. Les recherches effectuées par les solicitors permettent d'arriver aux conclusions suivantes : A moins de fraude et probablement d'une coïncidence fâcheuse et bien rare, à moins d'erreurs persistantes et unanimes des conseils des propriétaires antérieurs, le vendeur a droit de disposer de la toute propriété d'une maison et son ayant-cause à titre onéreux est garanti contre toute éviction (2).

Cet examen, continuaient-ils, n'est pas aussi long que certains l'ont prétendu. Neuf fois sur dix, les délais sont demandés ou imposés par les clients ; il faut attendre l'expiration d'un avis donné à un créancier mortgagiste, il faut déterminer la nature d'une tenure, tenir compte de la rentrée d'une somme d'argent qui permettra à l'acquéreur de se libérer (3). Très rarement, le retard peut être imputé

(1) Land Transfer Bill, 1895. Lord High Chancellor. Questions 13 et 200.

(2) BRICKDALE, op. cit.

(3) Land Transfer Bill. 1895. Appendice I, p. 231.

aux solicitors. Une affaire est généralement terminée en un mois ou six semaines, parfois en quelques jours ; un jour peut même suffire pour préparer l'acte et le signer. Un autre système pourra-t-il être plus rapide ?

Reste la question des frais. Là encore, l'opposition des hommes de loi prétendait être victorieuse. Avant 1881, les honoraires étaient certainement exagérés. Le Statut 5 et 6 Victoria, c. 73, avait taxé uniquement le client d'après la longueur des actes, sans tenir compte de la valeur des intérêts engagés, ni de la difficulté de chaque affaire. Comme le tarif était très peu élevé (1 fr. 25 par verso ou par 72 mots), les solicitors allongèrent leurs actes en y insérant des clauses redondantes, afin de rendre suffisant le montant de leurs honoraires (1). Des inégalités choquantes résultaient de ces pratiques et trois personnes, s'adressant à des solicitors différents pour des actes identiques quant à l'objet et quant à la forme, payèrent respectivement 17 sh., 18 sh., et 223 sh. (2)

Mais le Parlement a voté en 1881 le *Solicitors'Remuneration Act* qui fixe les honoraires d'après un tarif proportionnel, tenant compte de la qualité des parties, de l'importance pécuniaire de l'affaire, du travail du solicitor et de sa responsabilité, de toutes les circonstances enfin qui modifient, soit la valeur, soit même l'utilité des actes passés (3) ; les *Convevancing Acts* de 1881-1882 (4) ont aussi été votés, ils ont supprimé toutes les clauses redondantes devenues traditionnelles et nécessaires et ont remplacé les longues formules par quelques mots ayant désormais le même effet juridique. Enfin, à un point de vue particulier, le *Settled Land Act* de 1882 a complété ces deux réformes en donnant dans tout settlement à l'usufruitier (*tenant for life*), le pouvoir de primer toute autre personne qui y aurait un intérêt. Auparavant, « il fallait obtenir un titre des *trustees* (fidéicommissaires), voir si ceux-ci pouvaient

(1) Williams, op. cit., p. 196.

(2) Gigot, La réforme de la transmission de la propriété foncière anglaise.

(3) St. 44-45, Victoria, c. 44 ; art. 4.

(4) St. 44-45, Victoria, c. 41, et st. 45-46, Victoria, c. 39.

donner reçu et si certains consentements ou toutes autres formalités n'étaient pas exigées (1) ».

Grâce à ces simplifications, les honoraires, diminués par l'abrègement des actes, représentent actuellement le tiers ou le quart des frais acquittés avant 1881. Le tarif établi en exécution de la loi (2), n'est d'ailleurs considéré que comme un maximum qui est rarement atteint. Par suite de la concurrence existant entre les solicitors (3), ceux-ci consentent à leurs clients de fortes réductions sur le tarif officiel. Les statistiques présentées par l'Incorporated Law Society au comité de 1895, indiquaient ainsi les réductions généralement faites.

Valeur de la transaction	Tarif officiel		Tarif d'usage	
£	£	sh.	£	sh.
20	3	»	2	»
100	3	»	2	10
200	5	»	3	5
300	5	»	3	15
500	7	10	6	»
1.000	15	»	10	»

Ainsi réduits, les honoraires sont très raisonnables et permettent de ne pas surcharger outre mesure les acquéreurs peu fortunés. Le système tel qu'il existe aujourd'hui est donc satisfaisant, concluaient les solicitors et pour se convaincre que nos arguments ne sont pas des allégations sans fondement, il suffit de remarquer que le public ne fait entendre aucune plainte : le Président d'une impor-

(1) St. 45-46, Victoria, c. 38. Cf. Land Transfer Bill, 1895. Hunter, question 1002.

(2) Art. 2. « Un comité composé du L. Chief Justice, du maître des rôles, du Président de l'Incorporated Law Society et du Président de l'une des Sociétés de province, pourra, si trois des membres (dont le L. Chief Justice) sont présents à la réunion, faire tous les règlements qu'il jugera utile en tenant compte de l'importance des affaires traitées. »

(3) Un témoin disait en 1895. « Le nombre des solicitors exerçant à Leeds abaisse les honoraires à un taux raisonnable. » Middleton, question 3655.

tante Compagnie foncière, M. Bonser a reconnu « que le système actuel répondait admirablement aux exigences des personnes qui s'en servent » et « que tous ses acquéreurs en étaient satisfaits (1).

Puis, abandonnant la défensive, les solicitors attaquaient vivement les projets de réformes, connues seulement en Angleterre par les échecs qu'elles y avaient subies.

Le Livre foncier conférait-il au propriétaire une sécurité plus complète que les actes ordinaires ? La loi de 1875 prévoit l'immatriculation, soit à titre absolu, soit avec certaines réserves, soit à titre possessoire. Dans les deux premiers cas, une enquête sérieuse est faite et les titres obtenus offrent des avantages sérieux aux personnes inscrites ; néanmoins, celles-ci n'en sont pas moins à la merci d'un escroc qui opérera une mutation en contrefaisant leur signature, ou d'un fonctionnaire indélicat qui profitera de sa situation pour procéder à des écritures fictives (2). Outre ces dangers, les porteurs des titres possessoires sont soumis à toutes les causes d'éviction ordinaire, car les titres, délivrés après des formalités illusoires, ne prouvent même pas la réalité de la possession au moment de l'immatriculation.

La complication des titres de propriété ne permet en général de demander que l'inscription à titre possessoire, l'obtention des autres titres nécessitant l'administration de preuves trop difficiles à fournir. Pour se couvrir contre les vices des titres antérieurs à l'immatriculation, l'acquéreur doit donc, comme par le passé, examiner les titres de propriété et pour cela recourir aux offices des solicitors. Offices dont la rémunération s'ajoute aux droits d'inscrip-

(1) Land Transfer Bill, 1895. Questions 2177 et 2194.

(2) On citait notamment les fraudes d'un Sieur Peterson, Registrar adjoint à Brisbane (Queensland) qui, grâce à une autre fonction occupée par le Registrar Général, put commettre de nombreuses escroqueries par inscriptions sur le Livre foncier de la colonie. Cf. Hunter, questions 1273-1274. Land Transfer Bill, 1895.

tion : le total des frais ainsi nécessaires dépasse, ou tout au moins égale, les honoraires perçus en vertu du *Solicitors'Remuneration Act* (1).

Les solicitors citaient l'avis de M. Bonser, auquel on présentait le tarif de 1889 réduisant, prétendait-on, les frais des 2/3 et qui avait répondu : « Cela est trop beau pour être vrai (2). » Peut-être pourront-ils être dans la suite encore atténués, mais dans tous les cas les tarifs en vigueur font « peser sur les propriétaires actuels qui ne sont pas particulièrement favorisés pour le moment et sur les générations présentes d'artisans et de petits acheteurs, des frais considérables qui les écrasent, et cela au bénéfice problématique des générations futures (3). »

En attendant ce résultat heureux, mais bien incertain, les propriétaires verront immédiatement limiter leur ancienne liberté. Les restrictions tiennent à certains articles de la loi : tels sont ceux qui défendent l'inscription de propriétaires indivis, qui interdisent de séparer postérieurement à l'immatriculation la propriété d'une mine de celle de la surface, qui fixent à 4 le nombre maximum des propriétaires conjoints ou des fidéicommissaires intéressés dans une même propriété et pouvant faire mentionner leurs droits sur le Livre foncier. D'autres entraves à l'exercice des pouvoirs du propriétaire trouvent leur origine dans la pratique même de l'immatriculation, qui subordonne la conclusion de tous les actes à l'examen et au contrôle d'un fonctionnaire. Comme ses décisions ont un caractère irrévocable, celui-ci doit acquérir la certitude absolue que l'acte qu'il va inscrire est en tous points valable car, s'il se trompait, il dépouillerait injustement un propriétaire qui peut n'avoir commis aucune négligence. Le système actuel ne présente pas de tels dangers, car les transmissions n'ont aucun effet à l'égard du véritable propriétaire (s'il a été antérieurement évincé).

(1) Land Transfer and Land Titles, 1878, questions 2953-3028 ; Higham, 1879, questions 388-394.

(2) Land Transfer Bill, 1895, question 2274.

(3) Ibid. Lake, question 2565.

Loin de diminuer les délais, soutenaient les hommes de loi, cette méthode a pour effet de les prolonger. Le minimum de temps employé pour faire la première immatriculation est de trois ou quatre mois, souvent d'ailleurs il est dépassé, et dans certains cas l'inscription au Livre foncier n'a été obtenue qu'après 7, 12, 15 mois et même davantage (1). Pour les transmissions postérieures à l'immatriculation, les retards occasionnés par le Bureau d'Enregistrement ne sont pas moins considérables. Alors qu'un solicitor termine aujourd'hui, le plus souvent, une affaire en une semaine, les actes ne sont transcrits qu'au bout de 2, 3 et même 6 mois. Joignez à cela, que le Bureau d'Enregistrement ne pourra pas, comme les solicitors, tenir compte de l'urgence des affaires à examiner, mais n'aura égard qu'à la date du dépôt des titres à immatriculer.

Les solicitors se demandaient, en conséquence, s'il ne fallait pas considérer comme impossible « d'accommoder un système d'immatriculation à toutes les nécessités qui se présentent dans un état avancé de civilisation (2) », car, disaient-ils, « les formalités de l'inscription, les pouvoirs de réquisition et de contrôle des fonctionnaires substitueront l'intervention de l'autorité publique à la liberté de notre action : ce sera très préjudiciable à l'expédition normale des affaires. La rigidité des formalités et des règlements qui seront mis en vigueur, leur manque d'élasticité qui empêchera de les plier aux nécessités pratiques, l'interposition d'un fonctionnaire examinant les affaires au fur et à mesure, sans avoir égard à leur urgence, l'impuissance absolue du solicitor à promettre une avance d'argent à jour fixe (ce qui peut se faire main-

(1) Cf. pour la loi de 1862. Commission de 1868, questions 454, 457, 473, M. Butt, Solicitor à Londres. Pour la loi de 1875, Land Transfer and Land Titles, 1878, questions 201, 991; Land Transfer Bill, 1895, Lake, questions 2679 et suiv.; Interrogatoire de M. Morton, passim.

(2) Land Transfer and Land Titles, 1878, Williams, questions 390, 394, 760; Wolstenholme, questions 2463, 2464; Young, question 1397; 1879, Clabon, question 303.

tenant) ; l'agitation et le déplaisir journaliers, résultant des retards et des exigences des bureaux substitués à la liberté sans contrôle dont on jouit ; toutes choses qui seront intolérables pour les solicitors habitués à faire tous les actes sans l'assistance de conseil et d'une manière sommaire et prompte (1). »

Voilà la système imparfait, dont l'usage va être imposé au propriétaire foncier. La législation anglaise n'offre cependant pas d'exemple, qu'une partie de la population ait été contrainte à adopter une mesure dont pendant trente ans elle a eu la faculté de profiter et dont elle a toujours refusé de se servir (2). Le comité de 1878-1879 s'est prononcé contre l'immatriculation obligatoire : pourquoi négliger l'avis de gens compétents ; pourquoi aussi ne pas tenir compte des dépositions de la plupart des témoins de 1895 qui ont combattu la clause du bill emportant obligation d'enregistrer, tant au nom des propriétaires qu'au nom des sociétés de solicitors (3) ?

L'immatriculation obligatoire porte, en effet, atteinte au droit du propriétaire. « Sur quel principe s'appuyer pour justifier la contrainte ? Est-ce un devoir public pour un homme, d'augmenter la valeur de vente de sa propriété ?... Qui est lésé, si un propriétaire ne peut convenablement prouver que sa terre est sienne ? Cause-t-il du tort à ses voisins ; est-il une calamité publique ; attente-t-il aux bonnes mœurs ; trompe-t-il quelqu'un ; préjudicie-t-il à sa postérité beaucoup plus que par d'autres actes qu'il peut faire légalement ? Comment est-il nécessaire d'instruire de son propre intérêt un propriétaire ou un

(1) Land Transfer Bill, 1895, Saunders, question 1762.

(2) « Est-ce la mission de la législation de forcer un homme à faire ce qu'il ne veut pas faire ? » Land Transfer and Land Titles, 1879. Lord Thring, questions 57 et 82. V. aussi p. III du Rapport de 1879.

(3) Le rapport de l'Incorporated Law Society (U. K.), de 1895, portait qu'elle devait « continuer son opposition au Bill du gouvernement tant que celui-ci ferait de l'immatriculation une obligation ». V. Land Transfer Bill, 1895. Lake, questions 2921 et 2943.

acquéreur de bien-fonds (recruté cependant en général dans les classes les plus éclairées), alors qu'on se fie à chacun quand il s'agit des intérêts particuliers (1) ? » Critiques d'autant plus graves que celui qui s'en faisait l'écho, était le Registrar adjoint lui-même.

Pourquoi, d'ailleurs, imposer un système dont les promoteurs disent un si grand bien. De deux choses l'une : ou le système tel qu'on le propose a toutes les qualités qui lui sont attribuées ; et la contrainte est alors inutile : car les propriétaires préféreront rapidement la nouvelle législation à l'ancienne ; ou la réforme est imparfaite et c'est presque une injustice de forcer les propriétaires à souffrir de ces imperfections. Est-il enfin prudent de rendre tout à coup obligatoire un système qui n'a jamais été essayé sérieusement? ne se trouvera-t-on pas dans la nécessité d'abroger à bref délai une législation hâtive et inapplicable ?

Tel est le résumé des diverses objections faites au principe des Livres fonciers par les solicitors, tant en 1878-1879 qu'en 1888 à la Chambre des Lords et en 1895 aux Communes. Nous avons essayé de les classer et de les résumer aussi brièvement que possible, car elles sont éparses dans quatre gros volumes : nous allons, dans le chapitre suivant, les discuter et voir pour quels motifs, le Parlement passa outre, en 1897, à toutes les critiques qui avaient été présentées.

(1) Brickdale, op. cit., p. 55. Cet auteur prétendait, en 1886, faire accepter l'immatriculation sans recourir aux mesures de coercition.

CHAPITRE VII

RÉPONSES AUX OBJECTIONS DES SOLICITORS. — LES CAUSES D'ADOPTION DE LA LOI DE 1897

Nous avons dans un précédent chapitre énuméré les griefs invoqués contre les aliénations clandestines : nous ne nous attarderons pas par conséquent à discuter à nouveau sur les dangers, les retards et les frais du système occulte. Il nous faut néanmoins examiner au point de vue pratique les observations présentées par les solicitors.

Remarquons tout d'abord que dans le tableau que nous avons reproduit (1), les réductions consenties sur le tarif officiel ne sont pas aussi considérables qu'on pourrait le croire : les frais sont seulement proportionnés plus exactement à la valeur de la propriété vendue, le tarif officiel étant à paliers assez espacés pour les valeurs inférieures à 500 livres sterlings. Si l'on recherche la proportion entre les frais et les valeurs d'achat, on arrive aux résultats suivants :

Pour une valeur d'achat de 20 £ d'après le tarif officiel 15 0/0, avec réduction 10 0/0.

Pour une valeur d'achat de 100 £ d'après le tarif officiel 3 0/0, avec réduction 2 1/2 0/0.

Pour une valeur d'achat de 200 £ d'après le tarif officiel 2 1/2 0/0, avec réduction 1,7 0/0

Pour une valeur d'achat de 300 £ d'après le tarif officiel 1,66 0/0, avec réduction 1,5 0/0.

Pour une valeur d'achat de 500 £ d'après le tarif officiel 1,5 0/0, avec réduction 1,2 0/0.

Pour une valeur d'achat de 1.000 £ d'après le tarif officiel 1,5 0/0, avec réduction 1 0/0.

(1) Voyez p. 63.

Les deux tarifs sont donc progressifs à rebours, c'est-à-dire qu'ils font payer beaucoup plus pour les petites ventes que pour les ventes plus importantes. Les frais n'atteignent même que 0,29 0/0, lorsque la valeur de l'immeuble est de 50.000 £ et au-dessus. Ce tableau montre donc que pour les ventes de peu d'importance, les honoraires demandés par les solicitors sont très élevés : Ils faisaient désirer à certaines personnes de voir ces hommes de loi « travailler à meilleur marché » (1).

Cette observation une fois faite, examinons les critiques présentées contre l'immatriculation. Les promoteurs de la réforme ont été accusés d'introduire le fonctionnarisme là où l'initiative individuelle suffisait amplement. Sans vouloir étendre d'une manière abusive les attributions de l'Etat, les Livres fonciers nécessitent cependant l'intervention d'agents de la puissance publique. En effet, il s'agit de donner un titre opposable à tout le monde ; l'Etat seul a qualité pour représenter la collectivité ; de plus, il a à sauvegarder certains droits (servitudes créées dans un intérêt public, charges foncières assurant le recouvrement de l'impôt foncier, *Land Tax*, ou des droits de succession). D'ailleurs, l'intervention de fonctionnaires en ces sortes d'affaires n'est pas nouvelle, il existe déjà les Registrars des bureaux d'Enregistrement ; le greffier préposé au transfert des Consols, celui qui tient le registre des navires (2).

Les solicitors ne seront pas, par le fait de l'immatriculation, complètement exclus des transmissions immobilières. Leur concours sera nécessaire encore pendant 20 à 30 ans pour les ventes de biens immatriculés avec titres possessoires, car il faudra comme aujourd'hui examiner les actes antérieurs à l'Enregistrement ; ils seront aussi chargés, le plus souvent, des transmissions d'immeubles enregistrés avec titre absolu, car les propriétaires désireront s'épargner le souci de remplir les formalités accessoires à toute inscription.

(1) Land Transfer Bill, 1895. Bonser, question 2196.

(2) Cf. ibid ; Lord High Chancellor, question 43.

Le Registre foncier ne donne-t-il qu'une sécurité relative comme il a été objecté ? Assurément, dans tout système il existe un minimum de fraude contre lequel il est impossible de se prémunir. Le greffier peut être mis en défaut par un escroc habile. Mais en Australie, l'expérience a prouvé que les fraudes sont très rares. De plus, actuellement un transfert frauduleux par acte authentique, ne laisse à l'acquéreur qu'une action personnelle souvent illusoire contre le vendeur. D'après les projets soumis au Parlement depuis 1887, la création d'un fonds d'assurance contre de semblables fraudes a été prévue et l'acquéreur serait toujours assuré d'être indemnisé du préjudice à lui causé par l'éviction.

Les adversaires avaient prétendu que les frais de l'immatriculation étaient beaucoup plus élevés que ceux demandés par les solicitors. Un témoin qui ne peut être suspecté d'être favorable au système d'immatriculation, M. Lake, compara, devant le Comité de 1895, les frais perçus sur une série de transferts de terre enregistrée avec les honoraires que le Solicitors'Remuneration Act aurait attribués aux officiers ministériels pour ces mêmes transferts. Sur 21 transactions, 12 furent faites avec des frais moindres qu'avec l'ancien système et la diminution fut, dans plusieurs cas, considérable : 2 £ 14 sh. ; 5 £ 16 sh. ; 14 £ 19 sh. ; 15 £ 16 sh. ; 22 £ 14 sh. ; 24 £ 19 sh. Sur les 9 autres transactions où l'on put constater une augmentation, la différence était de quelques shillings généralement et la plus forte de 2 £ 9 sh. Il faut d'ailleurs reconnaître que de tels résultats n'étaient pas suffisants. L'ancien tarif était, nous l'avons vu, exorbitant ; les nouveaux tarifs auraient dû diminuer dans une forte proportion les dépenses des transferts : la statistique précédemment citée, nous montre que ces diminutions considérables n'étaient en somme que des exceptions. Aussi, a-t-on pu dire que l'échec de l'Act de 1875 a presque exclusivement eu pour cause l'élévation des frais d'immatriculation. Mais il est à prévoir, disaient les partisans des Livres fonciers, que les tarifs pourront être de beaucoup abaissés lorsque, grâce à l'obligation, les immatricula-

tions seront plus nombreuses. Les taxes ne sont, en effet, destinées qu'à payer les dépenses du service ; la quote-part de chaque propriétaire dans ces frais généraux sera d'autant moins élevée que les opérations enregistrées seront en plus grand nombre.

Les autres objections méritent d'attirer moins longuement notre attention. Les critiques adressées à certains articles de la loi ne visaient que des détails pratiques : les projets nouveaux leur donnaient d'ailleurs satisfaction. Le Fonds d'assurance que l'on se proposait de créer aurait aussi de bons effets sur la rapidité de l'immatriculation, car le Registrar n'aura plus à craindre que des erreurs dépouillent le véritable propriétaire ; il risquera tout au plus de mettre en cause la garantie du fonds d'assurance.

Loin d'être parfait, le système d'immatriculation est susceptible d'améliorations et peut déjà rendre de sérieux services. Si ses applications ont été jusqu'en 1897 aussi rares, la cause réside dans l'opposition des solicitors. Pour vaincre leur résistance, il n'y avait qu'un moyen : rendre l'immatriculation obligatoire. Les propriétaires ne préfèrent, en effet, pas « un moyen plutôt qu'un autre ; ils ne se soucient de rien (1) » ; « pas un propriétaire foncier sur cent n'a même jamais entendu parler du Bureau d'immatriculation ou n'a pris la peine de demander s'il existe (2) ». Aussi, si ce sont les propriétaires « qui ont nominalement le choix, c'est en pratique le solicitor qui décide (3) », car « chaque famille a son solicitor attitré et c'est à eux, par conséquent, qu'il aurait appartenu de demander l'application de la loi nouvelle. Naturellement, ils n'y ont mis aucun empressement ; c'est comme si l'on avait confié aux entrepreneurs de roulage et de malles-postes le soin de construire les chemins de fer (4) ». Pour assurer le succès de la nouvelle législation,

(1) Land Transfer and Land Titles, 1879. L. THRING, questions 70 à 72; V. aussi DEES, questions 782 à 785.

(2) BRICKDALE, op. cit., p. 3.

(3) TORRENS, op. cit., p. 44.

(4) GIDE, Etude sur l'Act Torrens, p. 37.

il fallait protéger les landlords contre cette « malheureuse pression (1) »; l'immatriculation obligatoire était la seule protection efficace.

Mis en présence de ces divers arguments, les solicitors ne faisaient plus une opposition aussi tenace. Les lois de 1881-1882, en simplifiant les transmissions, avaient diminué les frais et par là même restreint l'intérêt que les solicitors portaient au maintien du *statu quo*. Certains restaient fidèles aux idées qu'ils avaient fait prévaloir jusque-là, mais ils formaient la minorité (2). Quelques-uns se ralliaient tardivement au système d'enregistrement d'actes qui existait déjà dans le Middlesex et le Yorkshire et qui serait étendu aux autres comtés. L'intervention des fonctionnaires était ainsi écartée et en même temps on conférait aux droits des propriétaires une sécurité presque complète.

Enfin un troisième groupe, le plus nombreux, se résignait à faire l'essai loyal de l'immatriculation de la propriété à deux conditions : 1° l'immatriculation sera facultative ; 2° le propriétaire pourra à tout moment soustraire sa terre à la juridiction du Land Registry (3). Ils considéraient, en effet, que dans des cas assez nombreux, il serait utile d'immatriculer des propriétés, afin d'obtenir des titres clairs et précis à la place des anciens titres de propriété surchargés de servitudes, de conventions restrictives, d'annulations et de mainlevées d'hypothèques. Mais ils continuaient à penser que, dans le cours ordinaire de leurs affaires, il serait bien préférable d'employer les anciennes formes, c'est-à-dire les actes occultes. Ils demandaient donc que sur une simple déclaration, le propriétaire puisse soustraire son domaine aux obligations imposées par la législation des Livres fonciers. Adopter ces propositions eût été continuer les errements déplo-

(1) Torrens, op. cit., p. 53.

(2) Land Transfer and Land Titles, 1879, L. Thring, question 7; Land Transfer Bill, 1895, Hunter, question 968.

(3) Cette longue périphrase traduit à peu près ces trois mots anglais: « Removal from register. »

rables de la loi de 1875 et même revenir à la loi de 1862 : c'était courir à un nouvel échec, cette fois-ci, assuré.

Cependant, la nécessité d'une réforme complète se faisait de plus en plus sentir, sous l'influence de nouvelles idées politiques et de la situation précaire de l'agriculture anglaise.

1832, 1867 et 1884 marqueront dans l'histoire du Royaume-Uni les étapes de l'émancipation politique de ses habitants. En 1832, c'est la suppression des bourgs pourris, la répartition nouvelle des sièges proportionnellement à la population. En 1867, c'est l'admission à l'électorat des ouvriers des villes. En 1884, les ouvriers agricoles acquièrent le droit de suffrage (1). La conquête de l'égalité politique fit bientôt désirer aux nouveaux électeurs d'asseoir leur influence sur une base solide et pour cela ils ont voulu devenir propriétaires d'une partie du sol anglais. Certains même, allèrent jusqu'à demander la nationalisation de la terre, c'est-à-dire l'expropriation des Landlords moyennant une faible indemnité (2). Une ligue foncière : *le Land and Labour league* fut créée dans ce but au milieu du XIX[e] siècle et compta parmi ses membres les agitateurs les plus connus parmi lesquels, Potter, Bradlaugh, Ernest Jones (3).

Ces propositions socialistes eurent un grand retentissement en Angleterre et principalement parmi les économistes qui venaient d'obtenir l'abandon du régime douanier prohibitif et protecteur. Ils se rendirent compte du caractère rétrograde de la législation foncière et Cobden se joignit aux socialistes pour réclamer l'accessibilité de tous à la propriété foncière, le libre-échange

(1) Cf. Boutmy, La Constitution politique de l'Angleterre. En 1832, 4 0/0 de la population totale était électeur, en 1885, 15 0/0 représentant 5 millions d'adultes mâles, sur 7 millions au total.

(2) Ces idées ont été émises notamment par Wallace, dans son livre: Land Nationalisation, its necessity and its aim, et par le socialiste américain, Henry George, dans son ouvrage: Progress and Poverty.

(3) Cf. Glasson, op. cit., T. VI, p. 312.

en matière immobilière comme ils l'avaient obtenu en matière commerciale.« *Free trade in land*, a dit M. Bright, signifie l'abolition de la loi de primogéniture, la limitation du système des substitutions et des settlements, de façon à supprimer la plupart des droits réels purement viagers et à les remplacer par des droits absolus de propriété, cela signifie également qu'il doit être aussi aisé d'acheter ou de vendre une terre que d'acheter ou de vendre un bateau (1). »

Cobden et après lui un parti puissant, soutinrent constamment ce programme devant le Parlement. Ils s'attaquèrent d'abord aux vestiges de la féodalité qui subsistaient encore. Commencé depuis 1841, l'affranchissement des copyholds rencontrait la résistance des intendants, dont une partie des fonctions allait par là même, être supprimée. En 1852 et en 1858, on étend les pouvoirs des commissaires chargés de déterminer l'indemnité de rachat et on rend l'opération obligatoire si l'une des parties le demande ; enfin, en 1887, on augmente encore les facilités de l'affranchissement. Les opérations qui, de 1841 à 1849, n'avaient porté que sur 300 propriétés (2), devinrent fort nombreuses après le vote de la loi de 1858. De 1860 à 1881, il n'y en eut pas moins de 600 en moyenne par an, ce qui fit au total 12 à 13.000 opérations (3) ; l'abolition de ces tenures féodales a continué dans les mêmes conditions jusqu'au jour où la crise agricole, devenue trop intense, a paralysé tous les efforts.

Ils réclamèrent ensuite la modification des règles des substitutions et des settlements. En effet, « réduit au rôle d'usufruitier timide », le propriétaire anglais ne pouvait ni vendre une parcelle, ni consentir une hypothèque ; il se trouvait entravé à chaque instant dans l'administration de son domaine par les restrictions apportées à ses droits : aussi, se désintéressait-il de sa propriété et il ne songeait pas à l'améliorer. Le *Land improvement act* de 1877, afin de favoriser le drainage des propriétés, a per-

(1) Cf. Baxter, Our Landlaws of the Past.

(2) Lebret, op. cit., p. 81 et suiv.

(3) M. Flach à son cours de l'Ecole des Sciences Politiques.

mis au grevé de substitution d'imputer sur les revenus du domaine, le paiement de certaines charges foncières : il pourra ainsi se procurer l'argent nécessaire aux travaux. Le *Settled of Land Act* de 1882 a autorisé les trustees à consentir la vente des biens substitués (sauf la principale demeure). Les sommes en provenant sont remployées en fonds publics, en bien-fonds ou en améliorations du domaine.

Enfin, les curés de campagne furent en 1888 habilités à aliéner, moyennant certaines formalités, les terres attachées à leur bénéfice. Par cette mesure, la main-morte devait être largement réduite en peu de temps.

A côté de ces lois qui n'ont eu qu'une influence médiate, détournée sur le morcellement de la propriété foncière anglaise, le Parlement votait des mesures qui avaient pour but principal la création en Angleterre d'allotments et de small holdings possédés par des petits propriétaires, mais devaient fournir en même temps des bras aux Landlords et aux fermiers. Tous ces actes eurent peut-être moins d'influence cependant sur le morcellement de la propriété que l'initiative privée, qui s'est manifestée de deux manières par les *Building Societies* ou Sociétés de construction et par les *Land Companies* ou Compagnies foncières.

Les *Building Societies* sont des sociétés coopératives : elles achètent des terrains, les lotissent, y font tous les travaux de voirie nécessaires ; ensuite, ou bien elles construisent des maisons sur chaque parcelle et les revendent ; ou bien elles prêtent aux acquéreurs des terrains les sommes nécessaires à la construction des habitations. Ces diverses opérations sont réservées aux seuls adhérents. Des lois spéciales de 1874 et 1875 régissent ces associations qui sont dites enregistrées ou non enregistrées, suivant qu'elles se sont ou ne se sont pas conformées à certaines règles de la législation.

Les premières, les seules sur lesquelles nous ayons des renseignements précis, n'ont cessé de croître jusqu'en 1890. Elles étaient (1) :

(1) Statistical abstracts.

1.111 en 1880 avec un capital de 924 millions de francs.

1.953 en 1885 avec un capital de 1.263 millions de francs.

2.333 en 1890 avec un capital de 1.264 millions de francs.

2.181 en 1895 avec un capital de 1.014 millions de francs.

2.124 en 1900 avec un capital de 1.077 millions de francs.

A côté de celles-ci, les sociétés non enregistrées avaient en 1895 un capital de 440 millions environ et en 1900, de 375 millions.

Il n'est pas exagéré de prétendre que plusieurs centaines de mille petits capitalistes sont ainsi devenus propriétaires de la maison qu'ils habitent.

Les *Land Companies* sont de véritables sociétés commerciales à responsabilité limitée qui recherchent un bénéfice dans l'achat des grands domaines et la revente après morcellement aux ouvriers. La plus célèbre, la *British Land C° Limited*, créée en 1856, a vendu à elle seule depuis sa fondation, pour 4.047.643 livres sterlings de terrains, ce qui représente, étant donnée une valeur moyenne des lots de 80 livres sterlings, 50.000 aliénations environ (1). La situation de la propriété foncière semble donc avoir été assez profondément modifiée depuis 1872 par la constitution d'un grand nombre de petites propriétés qui sont, il est vrai, plutôt des propriétés urbaines que des propriétés rurales.

A côté de ces transformations dans l'aspect de la propriété, il s'est produit une modification de même nature dans la répartition des fermes ou des tenures. Les grandes exploitations agricoles disparaissent peu à peu et font place à des petites fermes de 1 à 50 acres. Le rapport publié par le Board of Agriculture en 1890 (2) indique qu'il existait alors 455.005 allotments ou jardinets ruraux de moins d'un acre et 409.422 small holdings de 1 à 50

(1) Land Transfer Bill, 1895. BONSER, Interrogatoire, passim.

(2) Return of allotments and small holdings, 1890.

acres. Le nombre, tant des allotments que des small holdings n'avait cessé de croître depuis 1875, époque à laquelle ils n'étaient respectivement que 246.398 et 389.941.

Mais la division de la propriété et de la possession nécessite des contrats plus fréquents, qui ont pour objet des superficies peu étendues et des sommes généralement minimes : les intéressés ont alors compris combien difficile et coûteux était le système en usage ; combien peu il répondait aux nouveaux besoins de l'agriculture.

L'Angleterre n'avait pas, en effet, échappé plus que les autres pays européens à la crise agricole qui, depuis trente ans, l'avait particulièrement éprouvée. Les revenus fonciers des Landlords, fort considérables, étaient grevés de charges nombreuses résultant de testaments, d'obligations légales ou même de simples traditions. Ces charges devinrent particulièrement lourdes, lorsque le loyer des terres eut subi une profonde dépression. En 1875, les revenus déclarés pour la perception de l'Income tax (cédule A. biens fonciers), étaient pour l'Angleterre de 48.533.340 livres sterlings et pour le Pays de Galles de 3.265.610 livres sterlings ; en 1894, ils n'étaient plus respectivement que de 36.999.846 livres sterlings et 3.065.985 livres sterlings. La diminution est donc pour l'Angleterre de 23,7 0/0 et pour le pays de Galles de 6,1 0/0, soit en moyenne 22,7 0/0 (1). Le capital foncier diminuait encore dans une proportion plus considérable, 50 0/0 ainsi que l'indique le tableau suivant :

(1) Final report on agricultural depression, 1894. Remarquons pour compléter ces chiffres, que la baisse des loyers n'a fait que continuer et que le revenu déclaré pour l'Angleterre et le pays de Galles, n'atteignait plus en 1900, que 37.110 545 livres sterlings.

Années	Revenus déclarés à l'Income Tax (pour toute la Grande Bretagne)	Denier de capitalisation	Capital	Diminution depuis 1895	
				Montant	p. 0/0
1875	55.618.428 £	30	1.668.352.840	»	»
1894	46.317.729 £	18	833.719.122	834.833.718	50

La différence existant entre la diminution de la valeur vénale et l'abaissement de la valeur locative s'explique par ce fait qu'on a tenu compte, en parlant des revenus, seulement des réductions de fermages.

Les pertes résultant des fermages non payés, les dépenses de plus en plus considérables de réparations, de drainage, de constructions, le prélèvement pour l'acquit de la dîme, à la charge des Landlords depuis 1892, n'ont pas pu être évalués pour établir la réduction réelle de la valeur locative des terres. Mais ajoutées les unes aux autres, les diminutions de revenu qui en sont la conséquence doivent correspondre largement à la diminution de capital. Les Landlords privés ainsi d'une partie de leurs ressources durent recourir à l'emprunt ou même vendre leurs terres. Lorsqu'ils voulurent hypothéquer leurs propriétés dans l'espérance que la crise n'était que passagère et qu'ils pourraient en des temps meilleurs rembourser leurs créanciers, ils ne trouvèrent à leur disposition que le contrat démodé et formaliste du mortgage. Il parut dur à ces fiers propriétaires d'être obligés de soumettre leurs titres à l'examen de conseils et de leur laisser examiner leurs papiers de famille. Il leur parut pénible de rencontrer à chaque pas des difficultés imprévues, retardant le moment où ils recevraient l'argent dont ils avaient un pressant besoin ; il leur parut insupportable d'épuiser d'un seul coup tout leur crédit, ce qui était la conséquence de la remise des titres entre les mains du créancier.

Lorsqu'ils voulurent vendre leurs biens ; ils rencontrèrent de semblables difficultés et ne reçurent qu'une somme d'argent bien amoindrie par tous les frais : cela

leur fut d'autant plus sensible, qu'ils vendaient déjà leurs biens avec une grande perte.

Les propriétaires anglais reconnurent ainsi, pour avoir été instruits par des expériences personnelles, que le système des transactions occultes était loin d'être parfait et finirent par trouver que « les lois foncières, bien que vénérables par leur antiquité, étaient mal adaptées aux besoins de la société moderne (1). »

(1) Williams, op. cit., p. 460.

CHAPITRE VIII

LES PROJETS LÉGISLATIFS DE 1888 A 1897

Sous l'influence de ces considérations un mouvement d'opinion se développa. Dès 1878, le colonel Leach, qui avait présidé à tous les travaux d'arpentage nécessités par les lois de 1862 et 1875, faisait la déposition suivante devant le Select Committee on Land Titles and Land Transfer : « Je crois qu'il y a une tendance générale en faveur de l'immatriculation. Pendant la mise en œuvre de l'*act* de Lord Westbury, je vis un grand nombre de propriétaires qui immatriculèrent leurs biens conformément aux dispositions de la loi. Ils vinrent me trouver au Bureau pour diverses raisons et j'ai conclu des conversations que j'ai eues avec eux, que l'opinion était très favorable à ce système. Je pourrais mentionner des cas où le propriétaire poursuivit l'immatriculation de son domaine, non seulement contre le gré des solicitors, mais aussi nonobstant les difficultés qu'ils semèrent sur son chemin (1). »

Après le vote des lois de 1881 et de 1882, l'opinion espéra un moment la réalisation des belles promesses faites au sujet de ces réformes. Mais, tout en simplifiant d'une manière appréciable les transferts immobiliers, elles n'atteignirent pas le mal à sa racine ; elles ne supprimèrent pas les frais exorbitants perçus par les solicitors.

Dès lors, propriétaires et jurisconsultes reprirent la campagne qu'ils menaient depuis trente ans en faveur de l'immatriculation.

En 1886 parut un petit volume de M. Brickdale, Registrar adjoint, dans lequel il recherchait le meilleur moyen d'appliquer à l'Angleterre le système Torrens. Adversaire de l'immatriculation obligatoire, il prétendait

(1) 1878, question 3599.

imposer l'usage des Livres fonciers au public anglais en lui démontrant leur excellence. Il préconisait un certain nombre de modifications à la loi de 1875 et surtout la création d'un fonds d'assurance à l'instar de l'Australie. Cette dernière réforme devait, d'après lui, avoir la plus grande utilité : d'abord en modérant ce que le principe de l'irrévocabilité des inscriptions pouvait avoir de trop rigoureux ; ensuite, en permettant au Registrar de se montrer moins sévère pour les justifications exigées à l'occasion d'une première immatriculation ou des inscriptions subséquentes.

Lord Halisbury, s'inspirant en partie de ce travail, tenta en 1887 un nouvel effort. Il introduisit le Land Transfer Bill qui devait « suppléer sur divers points à la législation à laquelle le nom de Lord Cairns est attaché et qui est contenue dans trois catégories de lois, le Land Transfer Act de 1875, le Conveyancing Act de 1881 et les lois le modifiant, le Settled land Act de 1882 et les lois le modifiant ». Ce projet proposait de rendre l'immatriculation générale. Dans ce but, il créait un Comité du Land Transfer ayant sous ses ordres des bureaux auxiliaires dans les divers comtés, dont les ressorts seraient déterminés par ordonnances prises en Conseil privé. L'immatriculation aurait été obligatoire : 1° à l'occasion de toute vente, mortgage ou constitution de settlement ; 2° à la suite de la mort du propriétaire pour permettre aux héritiers d'exercer des droits sur la succession.

Un fonds d'assurance était en même temps créé. En outre, le projet modifiait les principes de la dévolution *ab intestat* et apportait nombre d'autres changements importants à la législation en vigueur. Voté par la Chambre des Lords, le projet fut soumis aux Communes vers le milieu de juillet 1887 : il fut retiré par le gouvernement avant la seconde lecture.

L'année suivante, 1888, un nouveau Bill fut présenté à la Chambre des Lords. Il proposait cette fois d'abroger complètement la loi de 1875, puis de la remettre en vigueur après y avoir apporté de nombreuses modifications. Voici quelles en étaient les principales dispositions qui, nous le

verrons, ont été souvent empruntées par le législateur de 1897 (1). L'immatriculation des immeubles sera rendue obligatoire dans les divers districts par des ordonnances successives de la Reine prises en conseil privé. Devront être inscrites sur le Livre foncier toutes les propriétés qui, à dater de cette ordonnance, seront transmises soit par vente, soit par succession ou donation. La propriété sera décrite sur le feuillet du registre avec tous les détails nécessaires. Un plan cadastral, produit au moment de la première inscription, sera conservé au Bureau d'immatriculation. En cas de vente de terre non encore enregistrée, l'acquéreur sera tenu de faire la demande d'immatriculation. A la suite d'un décès, l'immatriculation aura lieu après paiement des droits de succession et sur production d'un acte de notoriété émanant des commissaires de l'impôt. Cet acte indiquera les noms des héritiers, la nature de leurs droits et la situation de l'immeuble.

D'après l'article 3 du projet, le certificat délivré par le bureau, n'est qu'un « titre de possession » ; il n'assure nullement la légitimité du droit du propriétaire inscrit. Toute action en revendication exercée contre lui est recevable. Les tiers qui traitent avec le propriétaire inscrit ne sont donc garantis que contre les actes passés postérieurement à la première inscription et qui n'auraient pas été mentionnés sur le Livre foncier.

L'immatriculé pouvait, au bout de cinq ans, transformer son titre de possession en titre irrévocable. Il devait, pour cela, adresser au Registrar une requête en homologation qui était publiée par voie d'affiches, d'annonces et de notifications individuelles aux intéressés. L'administration opérait ainsi, dans les cinq années qui suivaient la requête, une purge de tous les droits occultes qui pouvaient grever l'immeuble. Passé ce délai, si aucune réclamation n'avait été formulée ou si les oppositions n'avaient pas été jugées recevables, l'immatriculation devenait définitive ; le titre était absolu.

(1) Cf. Besson, op. cit., et Flour de Saint-Genis, Traduction du projet, Annales de l'Enregistrement et des Domaines; janvier et mars 1891.

Pour indemniser les personnes qui subiraient un préjudice du fait de ce droit opposable à tous, un fonds d'assurance était créé par prélèvement sur les droits de transfert perçus. Toutefois pour chaque espèce, la Cour devait décider si, au lieu de donner au tiers lésé une indemnité pécuniaire, il ne fallait pas le remettre en possession de ses droits, par rectification du registre. Dans ce cas, le propriétaire immatriculé recevait alors l'indemnité pécuniaire.

Enfin, certains articles créaient un nouvel ordre de représentation pour les biens réels, en assimilant l'administration des successions aux biens réels à celle de successions aux biens personnels.

Ce projet avait le très grave inconvénient de laisser pendant cinq ans les propriétaires dans une incertitude qui pouvait leur être préjudiciable et de nécessiter une procédure assez coûteuse. Néanmoins, il améliorait sur beaucoup de points la loi de 1875. La Chambre des Lords nomma pour l'examiner une Commission qui le modifia quelque peu et qui ne put terminer ses travaux avant la fin de la session. Présenté de nouveau à la même assemblée en 1889, il fut encore une fois renvoyé à une Commission qui le modifia et fit son rapport. Toutefois, comme son échec était certain, il ne fut jamais discuté.

Entre ces deux projets, le Parlement anglais avait voté la loi sur les charges foncières, plus importante par ses tendances que par son objet ; elle n'instituait, en effet, une publicité efficace que pour les droits réels les moins lourds (1) ; elle n'en marque pas moins un acheminement vers un régime général d'inscription des actes intéressant la propriété immobilière.

Le Land Registry (*Middlesex Deeds*) *Act* de 1891 (2) réunit le bureau d'enregistrement des actes du comté de Middlesex au Bureau d'immatriculation. La fusion de ces services avait, sans doute, pour but une économie dans les dépenses de personnel de ces deux administrations.

(1) Voir supra page 43.

(2) 54-55, Victoria, c. 64.

Mais, elle devait aussi habituer le public à s'adresser au Bureau chargé de la tenue des Livres fonciers. Les employés devaient rappeler, lorsqu'on leur présentait un acte à enregistrer, les dispositions de la Cédule 1 § 14 de cette loi, en vertu desquelles « toute personne détentrice d'un acte qui lui confère le droit de requérir l'immatriculation d'une propriété avec un titre possessoire, peut se dispenser de faire enregistrer son acte comme le prescrit la législation en vigueur dans le Middlesex, si elle fait une demande en immatriculation ». A la même époque par le *Land Registration of title* (*Ireland*) *Act*, 1891, le législateur anglais faisait en Irlande l'essai d'un Livre foncier, essai qui allait donner des résultats excellents et fournir de nouveaux arguments aux partisans de l'immatriculation obligatoire.

Mais la première mesure législative qui marque vraiment le progrès fait par les idées nouvelles est la loi sur les petites tenures de 1892 (*Small Holdings Act*) (1). L'art. 10 est ainsi conçu : « Lorsqu'un Conseil de comté aura acheté des terrains, conformément à la présente loi, il devra demander à être immatriculé comme propriétaire avec titre absolu en vertu de la loi de 1875. Des règlements complémentaires, pris conformément aux règles établies par la loi de 1875, pourront :

« 1° Modifier la loi sur l'immatriculation, de façon à la rendre applicable aux petits domaines ;

« 2° Assurer au moyen d'agents locaux, institués sur la demande et aux frais du conseil de comté,. l'application de cet article (2). »

Le principe de l'immatriculation obligatoire était enfin posé.

En 1893, Lord Herschell crut le moment venu de présenter de nouveau un projet, en substance le même que celui de 1889. La Chambre des Lords le vota sans grande discussion ; puis le gouvernement le soumit à la Chambre

(1) 55-56, Victoria, c. 31. Loi votée le 27 juin 1892.

(2) Ce règlement a été fait le 9 août 1892: ce sont les Small Holdings rules, 1892.

des Communes ; la session était malheureusement trop avancée pour qu'il pût être discuté. En 1894, la Chambre des Lords, saisie du même projet, ne l'adopta même pas. Mais en 1895, comme le gouvernement l'avait déposé pour la troisième fois sur le bureau de la Chambre des Lords, celle-ci le vota sans opposition. Porté à la Chambre des Communes, le Bill fut, au moment de la seconde lecture, renvoyé à l'examen d'une Commission spéciale le 6 mai 1895. Cette Commission recueillit diverses dépositions ; ses travaux furent interrompues par une dissolution anticipée du Parlement et elle ne put remplir sa mission. Cette enquête, souvent citée déjà dans cette étude, servit néanmoins beaucoup à la préparation de la loi de 1897 ; le Lord Chancelier annonça dans sa déposition qu'il avait reçu d'une société coopérative immobilière une adresse de félicitations pour l'initiative prise par lui et que le Conseil du comté de Lincolnshire lui avait proposé de prendre le comté comme champ d'expériences. M. Ellis, membre de la Chambre des Communes, annonça également qu'il avait reçu de ses électeurs d'Hucknall, Arnold et Nottingham des adresses par lesquelles il était invité à soutenir le bill (1).

Grâce aux débats répétés devant le Parlement, le public commençait donc à comprendre l'importance de la réforme. Le gouvernement, de son côté, s'efforçait, par la publication de rapports, de faire connaître les résultats excellents obtenus dans les pays étrangers depuis l'introduction des Livres fonciers. Déjà en 1881, un rapport avait réuni les renseignements les plus complets sur les colonies australiennes ; en 1896, le Registrar adjoint, M. Brickdale, qui avait été étudier sur place, en Allemagne et en Autriche-Hongrie, la législation foncière, consignait en ces termes les résultats de son enquête : « Les exemples que j'ai réunis comprennent des propriétés très vastes, tels les domaines héréditaires de la noblesse de Bohême, les plus étendus d'Europe, conférant des privilèges politiques de la plus haute importance et imma-

(1) Land Transfer Bill, 1895, questions 2097-2110.

triculés sur des registres spéciaux tenus à la capitale de la province ; ils comprennent par contre les petites propriétés paysannes des provinces rhénanes, où le Code Napoléon a encore de profondes racines dans les mœurs et l'esprit des populations ; ils englobent d'un côté les propriétés bâties des faubourgs récemment créés de Berlin, assujetties à des conventions restrictives des droits des propriétaires, de l'autre, les antiques manoirs silésiens avec des tenanciers comme fermiers, des droits de vaine pâture, des redevances et des services d'origine féodale. Mes recherches prouvent que le système est aussi bien applicable aux plaines immenses des régions arables de Hongrie et aux districts miniers du « Pays Noir » ou industriels de la Saxe qu'aux hameaux et aux pittoresques pâturages alpins de Styrie, du Salzkammergut sur lesquels pèsent d'innombrables servitudes d'eau, de passage, etc...; elles embrassent les locations compliquées de caves, d'appartements, les servitudes de cours ou de passage du quartier des Juifs de Prague en même temps que les titres si simples d'un paisible district agricole du Brandebourg où des hypothèques consenties sur des immeubles excellents et s'élevant à des centaines de mille livres sont cependant soumises aux cessions les plus embrouillées. Ce système s'adapte aux charges les plus petites, aux parcelles les plus restreintes des moindres domaines, aux grandes cités où la valeur d'une terre se mesure presque au pouce carré ainsi qu'aux montagnes dénudées et arides qui n'ont presque aucune valeur (1). »

« Les registres continentaux m'ont paru donner complète satisfaction aux propriétaires grands ou petits et permettre la conclusion de ventes et de mortgages avec une facilité, une rapidité et un bon marché qui semblent à peine croyables à des personnes habituées seulement aux transactions occultes de notre pays (2). »

Les Revues enfin, le Building Societies Journal, la Law Quarterly review, le Law magazine and review et

(1) Brickdale, General Report on the systems of registration of title in Germany and Austrià-Hungary, p. 2.

(2) Ibid., p. 3.

bien d'autres discutaient dans de nombreux articles les mérites respectifs des diverses législations foncières et demandaient en général qu'un changement fût apporté aux lois en vigueur.

Le 16 mars 1896, Sir Robert Reid, traduisant le sentiment général, demanda, à la séance de la Chambre des Communes, si le gouvernement songeait à proposer cette année un Bill sur le transfert de la propriété foncière. Le premier Lord de la Trésorerie, M. Balfour, lui répondit que « le Bill était préparé, mais qu'il ne pouvait, en raison du peu d'avancement des travaux législatifs, indiquer à quelle époque le Bill serait déposé et même s'il serait déposé au cours de la session (1). »

Arrivé au terme de ce long exposé historique où nous avons essayé de faire revivre en les analysant les discussions passionnées auxquelles cette réforme a donné lieu, il nous faut le résumer brièvement.

Deux partis en présence, les solicitors et les jurisconsultes, les premiers poussés par leurs intérêts particuliers, les seconds se réclamant de l'intérêt général, ont lutté pendant 70 ans. L'opinion publique, qui est, en Angleterre plus qu'ailleurs, le grand juge en matière législative, a montré que ses préférences allaient aux jurisconsultes. Il fallait, en effet, apporter remède à la crise agricole et pour cela favoriser la transformation économique qui s'opère en Angleterre, par la vente des grands domaines et par leur morcellement. La réforme de la transmission de la propriété foncière n'était que le complément des mesures déjà prises pour ramener vers la culture du sol ces paysans anglais qui avaient abandonné peu à peu les campagnes pour les villes, où ils étaient attirés par l'appât des salaires élevés, offerts aux ouvriers industriels.

(1) Parliamentary Debates, 4e série, année 1896.

DEUXIÈME PARTIE

Les Land Transfer acts de 1875 et 1897

CHAPITRE I[er]

LE VOTE DE LA LOI DE 1897. — SA PORTÉE

Le 19 février 1897, un Bill « établissant une représentation pour les biens réels et modifiant la loi de 1875 », était soumis par le Chancelier Lord Halsbury à la Chambre des Lords. Quelques semaines plus tard, le 4 mars, les membres de la Chambre-Haute discutaient en deuxième lecture le principe du Bill. Le Chancelier fit remarquer que « les objections présentées en 1895 par les solicitors avaient été presque toutes écartées, sauf une, le principe de contrainte » ; mais aujourd'hui « la contrainte s'applique non pas à une loi souvent critiquée, mais à un texte tellement amélioré qu'il a l'approbation de ses adversaires (1). » Le précédent chancelier, Lord Herschell, vint appuyer le bill ; Lord Thring, l'ancien collaborateur de Lord Cairns, l'un des témoins ayant déposé en 1879 contre le principe de l'immatriculation obligatoire, parla en faveur du projet et le comte de Kimberley fit remarquer « que rien n'était réclamé avec plus d'instance par les propriétaires qu'un système efficace de transmission des biens immobiliers (2). »

Voté sans opposition, il fut soumis à l'examen d'une Commission qui termina ses travaux le 10 mai 1897 et déposa un rapport qui apportait quelques modifications

(1) Parliamentary Debates, 4e série, 1897.

(2) Ibid.

au projet du gouvernement. La troisième lecture eut lieu et le Bill fut renvoyé à la Chambre des Communes le 12 du même mois. Le 28 juin seulement, cette assemblée procéda à la seconde lecture. A cette occasion, certains orateurs reproduisirent les objections déjà présentées par les solicitors ; quelques membres proposèrent même d'ajourner le débat ; la fin de la session était proche, disaient-ils, et une réforme de cette importance ne pouvait être votée à la hâte (1). Les promoteurs du système d'immatriculation leur répondirent. Ils firent remarquer que les solicitors se déclaraient maintenant satisfaits du projet, que les banquiers auraient toutes facilités pour continuer comme auparavant leurs prêts sur immeubles et que les propriétaires, représentés en quelque sorte par la Chambre des Lords, s'étaient, depuis plusieurs années déjà, ralliés à ce projet qui réduisait les frais des 4/5 (2). Renvoyé au Comité permanent de législation, d'organisation judiciaire et de procédure, le bill fut adopté par la Chambre des Communes, le 3 août. Finalement, après avoir été soumis de nouveau aux Lords, pour que ceux-ci ratifient certains amendements des Communes, le Land Transfer Bill reçut l'approbation royale le 6 août 1897 et devint le Land Transfer Act 1897 (60 et 61, Victoria, c. 65).

Divisée au point de vue matériel en quatre parties, la loi du 6 août contient deux grandes réformes. L'établissement d'une représentation pour les biens réels et la modification du Land Transfer Act de 1875.

La représentation pour les biens réels a une importance capitale, lorsqu'on étudie le droit successoral anglais ; elle n'a qu'une importance relative pour l'objet qui nous occupe. Il est toutefois intéressant d'en connaître les principales dispositions, car la procédure d'imma-

(1) Broadie Hoare. Séance du 28 juin 1897. Parliamentary Debates, 1897.

(2) « Quant aux propriétaires, s'ils sont représentés quelque part, c'est à la Chambre des Lords, or, cette Assemblée a voté le projet, je ne sais combien de fois. » 1er Lord de la Trésorerie, même séance, ibid.

triculation a été modifiée et simplifiée dans beaucoup de cas par cette réforme.

La dévolution *ab intestat* d'un patrimoine, est assez rare en Angleterre. La liberté de tester y est complète et presque tous les Anglais font, avant de mourir, leur testament. Lorsque, cependant, aucun acte ne révèle les dernières volontés du défunt, le patrimoine est divisé en deux parties, les biens réels et les biens personnels. Pour les biens réels, fiefs ou biens d'héritage constituant des droits *immobiliers et perpétuels*, existent entre les descendants le privilège de masculinité, et entre les mâles, le privilège de primogéniture. L'héritier légal est saisi du domaine ; il ne peut renoncer à son droit dans la succession et est tenu des dettes jusqu'à concurrence de la valeur de l'immeuble.

Les biens personnels, qui comprennent les droits mobiliers et aussi les droits *immobiliers temporaires*, vont aux plus proches parents, sans tenir compte ni du sexe, ni de l'âge. Mais ceux-ci n'ont pas la saisine. Il faut que les personnes désignées par la loi, obtiennent de la Cour une ordonnance d'envoi en possession : c'est ce qu'on appelle les lettres d'administration.

Lorsqu'il existe un testament, l'exécuteur testamentaire doit demander un certificat d'homologation (*probate*).

Muni de ces probate ou de ces lettres d'administration, l'exécuteur ou l'administrateur prend possession de la succession, réalise les capitaux qu'elle comprend et la transforme ainsi en *Assets*, pour employer la terminologie juridique anglaise. Puis, il paye les dettes, délivre les legs particuliers, distribue le reliquat entre les légataires universels ou héritiers naturels.

Ces règles fort anciennes, même surannées (1), ont soulevé depuis 1836, de nombreuses critiques. Les projets présentés en 1859 par Locke-King, en 1870 par Potter,

(1) Elles sont empruntées presque textuellement au *Tractatus de Legibus et Consuetudinibus regni Angliæ*, de Glanville, écrit en 1180.

en 1887 par Lord Halsbury, assimilaient complètement, lorsqu'il y avait ouverture d'une succession *ab intestat*, les biens réels aux biens personnels.

Bien que cette réforme dût avoir en pratique peu d'importance, étant donnée la rareté des décès *ab intestat*, ces projets furent vivement combattus : les Bills, en effet, étaient « réellement dirigés contre les privilèges des grands propriétaires et contre les substitutions faites de génération en génération au profit de l'aîné ». Car « les biens réels assimilés par la loi aux biens personnels le seraient bientôt aussi par le sentiment public (1) », et les testateurs n'auraient plus fait de distinction dans l'attribution des divers biens composant leur patrimoine.

Le législateur de 1897 n'a pas voulu soulever une aussi grave question. Sans modifier la dévolution des immeubles, il a simplement retiré la saisine à l'héritier légal. Désormais, à la mort de toute personne possédant un bien qui n'est pas soumis à un droit de survivance au profit d'une autre personne, ce bien sera dévolu, nonobstant tout testament, aux personnes chargées de l'administration des biens personnels de la succession ou à l'exécuteur testamentaire, si le de cujus en a désigné un. Il deviendra leur propriété, comme s'il s'agissait de biens personnels immobiliers (*real chattels*) (2). Ces représentants agissent en qualité de fidéicommissaires et réalisent au besoin les biens de la succession pour payer les engagements contractés par le défunt (3). Une fois la liquidation de la succession réglée, ils doivent transférer l'immeuble à l'héritier légal (*heir at law*) ou au légataire, s'il y a un testament (4). Si ce transfert n'a pas été opéré dans l'année qui suivra l'ouverture de la succession, malgré la mise en demeure faite par l'ayant-droit, la Cour pourra, après avis donné aux exécuteurs testamentaires ou administrateurs, ordonner que le transfert ait lieu (5)

(1) Pollock, op. cit., chap. VII.

(2) Art. 1, § 1, Land Transfer Act, 1897.

(3) Art. 2, § 1, ibid.

(4) Art. 3, § 1, ibid.

(5) Art. 3, § 2, ibid.

Tels sont les traits principaux de la réforme de la représentation pour les biens réels. Elle a été liée depuis 1887 à la revision de la loi sur l'immatriculation de la propriété, car elle était nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des Livres fonciers. Elle permet aux héritiers ou légataires de prouver aisément leurs droits à la propriété des immeubles qui leur sont échus par succession en vue d'obtenir l'inscription de leur nom aux lieu et place du nom du de cujus. En outre, la représentation pour les biens réels apporte une grande simplification dans toutes les opérations relatives à la liquidation des successions.

Les trois autres parties de la loi concernent l'immatriculation de la propriété. Elles ne forment toutefois qu'une faible partie de la législation applicable en cette matière. Les 26 articles et les deux Cédules annexes de la loi de 1897 ne sont, en effet, que des modifications ou des additions à l'Act de 1875, qui demeure le texte fondamental et ne compte pas moins de 129 articles. La réunion de ces deux lois forme, ainsi que le Parlement anglais les a appelées, les « *Land Transfer Acts de* 1875 *et* 1897 » et constitue le Code de la propriété foncière (1).

Quelque complètes et minutieuses que soient les dispositions des Land Transfer Acts, certains détails d'application ne pouvaient être réglés législativement. L'article 111 de la loi de 1875 et l'article 22 de la loi de 1897 ont délégué au gouvernement royal le droit de faire des règlements. Le Lord Chancelier, qui a dans ses attributions le service d'immatriculation, édictait, sur les propositions du registrar, ces règlements, avant 1897. Mais, à la suite d'une polémique des journaux de droit qui eut son écho au Select Committee de 1895 ; l'article 111 a été quelque peu modifié. Les règlements généraux seront faits désormais (2) par le Lord Chancelier avec l'avis et l'assistance du Registrar, d'un juge de la division de la Chancellerie de la Haute-Cour, nommé par ses collègues, et de trois autres personnes désignées, l'une par le

(1) Art. 26, Land Transfer Act, 1897.
(2) Art. 22, § 2, ibid.

Conseil général du Barreau, l'autre par le Board of Agriculture (ministère de l'Agriculture), le troisième par le Conseil de l'Incorporated Law Society (Société centrale des Solicitors).

Le Chancelier, déjà absorbé par de nombreuses attributions, ne pouvait, en effet, s'occuper de chacune d'elles d'une façon spéciale ; il ne faisait, notamment pour les règlements sur l'immatriculation, qu'homologuer les propositions du Registrar. Celui-ci, auteur de dispositions qu'il devait plus tard appliquer, était à la fois juge et partie. Cette méthode présentait, en outre, l'inconvénient de faire régler par des fonctionnaires, quelquefois peu au courant des nécessités pratiques, des questions fort délicates relatives aux transmissions immobilières. L'intervention d'un Conseil délibérant, représentant à la fois l'administration, l'autorité judiciaire, les propriétaires et les hommes de loi, a paru être un contrepoids utile au pouvoir réglementaire du Chancelier, en même temps qu'une garantie efficace de la valeur des prescriptions édictées par lui.

D'ailleurs, en Angleterre, le public est en quelque sorte invité à collaborer à ces règlements généraux. En vertu de la loi sur la publication des Règlements de 1893 (1), lorsqu'un règlement a été élaboré, avis doit être inséré dans la *Gazette de Londres* quarante jours avant sa publication, de l'intention de le mettre en vigueur. Cette notification indique aussi à quels endroits des copies du projet peuvent être obtenues. Ce délai peut ne pas être observé, si le Lord Chancelier certifie que la promulgation de ce règlement est urgente. Chacun peut donc en prendre connaissance et formuler les critiques qui lui paraissent utiles.

Après l'examen du Comité créé par la loi de 1897, après l'expiration des délais impartis par la loi de 1893, le règlement est promulgué. Le Parlement est appelé à contrôler la légalité et l'opportunité des dispositions prises, car dans les trois semaines qui suivent la promulgation, si

(1) Statut 56 et 57, Victoria, c. 66, art. 1.

le Parlement est en session, ou dans les trois semaines qui suivent l'ouverture de la prochaine session, si le Parlement est en vacances, le règlement doit être déposé sur le Bureau de l'une et l'autre Chambres (1).

Le dernier règlement général sur l'immatriculation (Land Transfer Rules), complément des Land Transfer Acts, a été promulgué le 18 décembre 1903. Il a abrogé tous les règlements antérieurs, notamment ceux du 24 décembre 1875, du 1er janvier 1889, du 23 novembre 1891; le règlement provisoire du 29 décembre 1897 et le règlement du 2 août 1898 (2). C'est donc, tant dans les Land Transfer Acts de 1875 et de 1897 que dans les Land Transfer Rules de 1903, que se trouve réunie la législation des Livres fonciers qui ne s'applique qu'à l'Angleterre et au Pays de Galles, laissant de côté l'Ecosse et l'Irlande, régies par des lois particulières (3).

Les Land Transfer Acts, tels qu'ils résultent des remaniements opérés en 1897, sont en vigueur depuis le 1er janvier 1898.

(1) Art. 111, dernier paragraphe, Land Transfer Act, 1897.

(2) Art. 344, General Rules.

(3) Art. 2, Land Transfer Act, 1875.

CHAPITRE II

LES ORGANES DE L'IMMATRICULATION

La mise en œuvre des lois sur l'immatriculation a été confiée à un service public, placé sous la haute autorité du Lord Chancelier : l'*office of Land Registry*, de Londres. Cette administration existait déjà avant 1897. Elle avait été créée par la loi de 1862, et maintenue par l'art. 106 de la loi de 1875. Depuis lors, c'est elle qui avait été, en 1892 (1), chargée de tenir les registres d'actes du comté de Middlesex, de même qu'elle avait reçu mission, en 1888, de recevoir les inscriptions des charges foncières exigées par le Land Charges Act.

Comme on supposait, en 1875, que l'immatriculation de la propriété deviendrait très fréquente, la création d'un bureau central n'avait pas paru suffisante ; l'art. 118 de la loi de 1875 autorisait aussi l'institution de bureaux locaux, lorsque le nombre des demandes en immatriculation le nécessiterait. Le Lord Chancelier devait fixer, par des ordonnances rendues sur avis des commissaires de la Trésorerie (2), le nombre de ces bureaux et l'étendue de leur ressort. Les législations européennes tendent à rapprocher l'administration des Livres fonciers des intéressés. En Prusse, en Alsace-Lorraine, en Autriche, les Livres fonciers sont tenus au siège des tribunaux cantonaux, quelquefois même dans chaque commune (3). Cette pratique présente de grands avantages : elle permet aux fonctionnaires de connaître les officiers ministériels et même la plupart des propriétaires de leur circonscription. Elle dispense, en outre, les particuliers de déplacements éloignés et dispendieux ou de frais de correspondance

(1) Land Registry (Middlesex Deeds) Act 1891, 54-55, Victoria, c. 64.

(2) Art. 118, Land Transfer Act 1875, et art. 22, § 8.

(3) Dans le Wurtemberg. V. Besson, op. cit., p. 280.

pour la conclusion de leurs affaires. Mais elle entraîne aussi des frais de personnel assez élevés.

Au contraire, en Australie, en Tunisie et dans les colonies françaises de l'Afrique occidentale, la conservation foncière est unique pour chaque pays et est située au chef-lieu de la colonie. Les raisons de cette différence sont multiples. Dans les pays neufs, la propriété existante est surtout la grande propriété ; les transactions immobilières sont par là même plus rares, plus importantes et les déplacements ou les frais nécessités par la concentration des opérations foncières ne présentent pas les mêmes inconvénients que pour les petites opérations très fréquentes de la propriété divisée des pays d'Europe.

Cette organisation répond aussi à une théorie spéciale, soutenue par Sir Robert Torrens. Il estimait, en effet, que « la concentration des opérations permettrait de les confier à des hommes capables de les exécuter plus rapidement et plus sûrement et de réaliser une économie qui ferait beaucoup plus que compenser les frais de poste et télégrammes nécessités par l'éloignement (1) ». Enfin, l'existence d'un bureau unique évite de s'adresser à plusieurs conservations, lorsque les propriétés sont situées dans des districts différents ; et par conséquent dispense les propriétaires de la production de copies d'actes en double ou triple expédition.

Le Land Transfer Act de 1875 avait, à la fois, tenu compte de l'un et l'autre systèmes. L'immatriculation étant purement facultative, la nécessité de multiples districts d'Enregistrement ne devait pas, semblait-il, se faire immédiatement sentir, et pendant quelques années un bureau central serait suffisant. Mais, lorsque les demandes des propriétaires se seraient multipliées, il serait préférable de créer un certain nombre de registres provinciaux. L'autorisation donnée au gouvernement d'instituer des bureaux de district, devait répondre à ce besoin. L'échec de la loi de 1875 rendit inutile cette disposition, qui sera

(1) Gide, op. cit., Bulletin de la Soc. de Lég. Comp., 1886, p. 295.

certainement appliquée, lorsque l'immatriculation obligatoire sera étendue aux divers comtés anglais (1).

A la tête de chacun des Bureaux central et de district est placé un *Registrar* ou conservateur de la propriété foncière, aidé d'un *Assistant-Registrar* et d'employés subalternes. Ces fonctionnaires peuvent être appelés à trancher, ainsi que nous le verrons, les questions de propriété les plus délicates. Pour être à la hauteur de leur mission, il est indispensable qu'ils soient complètement initiés à toutes les subtilités juridiques. La loi elle-même a fixé certaines conditions à l'admission aux emplois de Registrar et d'Assistant-Registrar. Pour être Registrar à Londres, il faut avoir exercé pendant 10 ans au moins la profession d'avocat (*barrister*) ; dans les districts de province, il suffit d'avoir été *solicitor* (avoué) ou *certificated conveyancer* (avoué chargé spécialement des transmissions immobilières), pendant la même période de 10 ans. Les Assistant-Registrars de Londres ou de province doivent justifier seulement de 5 ans d'exercice d'une de ces trois professions (2).

Les Registrars ont la direction complète de leurs services ; ils veillent à la bonne tenue des registres, à la rapide expédition des affaires. Ils appliquent les lois, les ordonnances et les règlements particuliers sur l'immatriculation.

Mais, à côté de leur rôle purement administratif, les Registrars exercent d'autres attributions en tant que juges : c'est ce qui a fait dire à certains auteurs, que le Registrar anglais est un personnage *semi-judiciaire*. Ce qualificatif montre de suite la différence qui existe entre le Registrar anglais et le Registrar australien d'une part, entre le Registrar anglais et le *Grundbuchrichter* alle-

(1) Comp. notamment : « Il est institué à Tananarive une conservation de la propriété foncière pour Madagascar. A mesure du développement de la colonie, de nouvelles conservations pourront être créées dans les différents centres par arrêtés du résident général, soumis à l'approbation ministérielle. » D. 16 juillet 1897, art. 10.

(2) Art. 106 et 119. L. T. A., 1875.

mand de l'autre. Le Registrar australien est un fonctionnaire de l'ordre administratif qui rend peu de décisions et renvoie, en cas de contestations sur un point de droit, les parties devant les tribunaux. Dans ce cas, il opère les inscriptions sur le registre, conformément à l'arrêt judiciaire. Le *Grundbuchrichter* rend de véritables jugements, obligatoires pour les parties, sujets à appel, soit devant les tribunaux de district, soit devant des tribunaux supérieurs. Les pouvoirs du Registrar anglais participent à la fois de l'un et l'autre caractères. Ses décisions, ne sont pas obligatoires, mais si elles « n'ont aucun effet légal, elles ont un grand effet moral (1) ». Il peut d'ailleurs se dispenser de juger telle affaire qui lui paraît trop délicate, et s'en remettre au jugement des tribunaux. Le seul point sur lequel ses décisions soient sans appel, est la détermination des formalités à remplir (2).

Il exerce des pouvoirs de réquisition assez importants. Dans un cas douteux, il peut recevoir une prestation de serment. Celui qui commettrait un parjure s'exposerait à être puni d'une amende, pouvant atteindre 500 livres sterlings, et à un emprisonnement maximum de deux ans, avec ou sans travaux forcés. Le Registrar est également autorisé à appeler en témoignage un tiers par voie de mandat et à lui infliger une amende de 20 livres sterlings au plus (3), en cas de refus d'obtempérer à cette injonction.

Investi de ces diverses prérogatives destinées à l'éclairer, il prend des décisions que les parties peuvent attaquer devant la Cour, c'est-à-dire suivant les cas devant la Cour du comté ou la division de la Chancellerie de la Haute-Cour (4). Les jugements ne sont pas, le plus souvent, rendus en dernier ressort. L'appel des jugements

(1) Brickdale, op. cit., p. 48.

(2) Art. 72. L. T. A., 1875, et art. 296, General Rules.

(3) Sanction de la désobéissance à un ordre d'une Cour. Art. 109 et 110, L. T. A., 1875.

(4) En vertu de l'art. 299 des General Rules, l'appel sera, jusqu'à ce qu'une disposition contraire ait été édictée, toujours porté devant la Division de la Chancellerie de la Haute-Cour.

des Cours de comté est porté devant la division de la Chancellerie, l'appel des jugements de la division de la Chancellerie est porté devant la Cour elle-même. Remarquons que ces diverses juridictions statuent non pas d'après la loi, mais d'après l'équité : elles ne s'inspirent donc pas du droit strict, mais de la coutume et de l'espèce qui leur est soumise.

Si le Registrar ne trouve pas dans les titres et les documents produits, ou dans les témoignages qu'il a recueillis des éléments suffisants d'appréciation, il peut en référer à la Cour. Dans ce but, il prépare une espèce, dans laquelle il mentionne les circonstances de l'affaire, les noms des intéressés, l'importance du litige, puis, il la transmet à la Cour. Celle-ci détermine au besoin le point de fait à soumettre au jury ; puis, d'après le verdict du jury, elle rend une décision qui est définitive, à moins que la Cour elle-même n'ait autorisé l'appel.

CHAPITRE III

LES DEMANDES EN IMMATRICULATION. — LA PROCÉDURE

L'existence des Livres fonciers suppose que les propriétés ont été une première fois immatriculées, qu'il y a eu un « établissement initial du feuillet de chaque unité foncière (1) ».

Nous allons rechercher successivement quelle propriétés peuvent être immatriculées, quelles personnes peuvent requérir l'enregistrement, comment et à quel titre l'immatriculation peut avoir lieu.

Les lois de 1875 et de 1897 ont distingué, comme le faisait jusque-là la législation, trois sortes de biens immobiliers, les *freeholds*, les *leaseholds*, les *copyholds*.

Le *freehold* est la tenure appelée, dans le droit féodal, le franc-alleu ; c'est la propriété d'un bien qui ne dépend d'aucun propriétaire supérieur. Le *leasehold* est le bail d'un freehold, bail à caractère différent du contrat de louage français. Le preneur peut, sauf réserve contraire, transmettre son bail à un tiers et le droit qu'il exerce sur l'immeuble loué est un droit réel. Enfin, le *copyhold* est une tenure quasi-féodale pour le transfert de laquelle le cédant et le cessionnaire sont soumis à certaines formalités. Se rapprochant beaucoup du copyhold et assimilés à lui pour l'immatriculation, sont les freeholds coutumiers (*customary freeholds*) (2).

Les copyholds ne peuvent pas être immatriculés (3). Ils sont, en effet, déjà soumis à des mesures de publicité suffi-

(1) Massigli, Rapport sur l'immatriculation, Comm. extrap. du cadastre. Proc. verb., T. V, p. 427.

(2) On appelle Freehold coutumier toute terre pour laquelle une admission ou un autre acte émanant du lord du manoir est nécessaire pour valider la vente passée par le tenancier coutumier. Pour les Copyholds, V. supra, p. 36.

(3) Art. 2, Land Transfer Act, 1875.

santes; de plus, ces tenures, appelées à disparaître peu à peu, sont soumises à certaines règles spéciales qui rendraient difficiles leur immatriculation et les transactions postérieures.

Mais les freeholds et les leaseholds peuvent faire l'objet de l'inscription sur un feuillet. La loi emploie les mots « immeubles en freehold ou en leasehold » pour désigner les propriétés susceptibles d'être enregistrées. Cette expression a ici une signification très étendue, qui a été précisée par l'art. 26 de la loi de 1897 : elle englobe non seulement les biens corporels mais aussi les biens incorporels; les mines et minières distinctes de la superficie, aussi bien que la superficie distincte des mines et minières; les propriétés de caves ou d'étages ou de parties de maisons; tous les droits réels attachés au sol, les manoirs, l'advowson ou droit de présentation à un bénéfice, les droits aux dîmes inféodées, à certains services ou à certaines redevances. Quelquefois, des biens incorporels sont joints à des biens corporels : par exemple, la propriété d'un manoir peut comprendre tous les droits qui en dépendent ; le droit aux mines et minières emporte le droit d'exercer certaines servitudes nécessaires pour l'exploitation (1).

De même en ce qui concerne la propriété en leasehold, toute location ou sous-location consentie pour une durée d'une ou plusieurs vies, ou dont la durée est supérieure à vingt ans, peut être immatriculée comme une propriété distincte (2). Il n'est fait d'exception, que si le contrat contient défense absolue au preneur de céder ses droits. L'immatriculation n'est, en effet, instituée que pour permettre aux propriétaires de transmettre leurs biens avec toutes les facilités désirables. La défense portée par la convention a pour résultat de mettre, en quelque sorte, hors du commerce la propriété que l'acte avait créée; de la priver du bénéfice qu'elle aurait pu retirer d'une inscription sur le Livre foncier. Il était donc inutile de prévoir et même d'autoriser une telle immatriculation.

(1) Art. 26, Land Transfer Act, 1897 et General Rules, art. 1, § 5.

(2) Art. 11, L. T. A., 1875.

Qui peut demander l'immatriculation ? Les articles 5 et 11 de la loi de 1875 autorisent à requérir l'immatriculation d'un freehold ou d'un leasehold :

1. Quiconque a contracté pour acheter à son profit personnel un bien-fonds en toute propriété ou pour acquérir un droit de location sur ce bien-fonds, (c'est l'acquéreur);

2. Quiconque a des droits en son nom personnel, soit en vertu de la loi, soit en vertu de l'équité à un freehold ou à un leasehold ;

3. Quiconque est capable de disposer à son profit personnel de ces mêmes biens.

Toutefois, lorsque l'immatriculation a lieu en même temps que la conclusion de l'acte d'acquisition, le vendeur doit consentir à ce que la demande soit faite.

L'énumération des personnes, ainsi autorisées à demander l'immatriculation, n'est pas complète. Il faut y ajouter toute personne possédant sur la propriété un droit de vente, soit en vertu d'un fidéicommis, soit en vertu d'un mortgage. Mais dans ce cas, le demandeur doit obtenir l'assentiment des personnes dont le consentement est nécessaire pour l'exercice du pouvoir de vente à lui conféré par le fidéicommis ou le mortgage (1).

En résumé, peuvent demander à être enregistrés les propriétaires ou les bénéficiaires d'un bien corporel ou incorporel en freehold et en leasehold.

La demande en immatriculation est adressée au Bureau d'enregistrement. Elle doit contenir des indications précises pour permettre d'identifier sur le terrain la propriété. Un plan géométral de l'immeuble, dressé en se référant à la carte officielle à l'échelle la plus élevée (2)

(1) Art. 68, L. T. A., 1875.

(2) La carte officielle levée dans la deuxième partie du XIXe siècle est à diverses échelles: au 1250e pour les campagnes, au 1000e, et même au 500e pour les villes (plus de 400 villes sont levées à cette échelle). Ces cartes sont toutes gravées sur zinc et sont à la disposition du public à des prix très modérés. Cf. BRICKDALE, Detailed report on the systems of Registration of Title now in operation in Germany and Austria-Hungary, p. 76, § 478.

(Ordnance Map) et joint à la demande, sera le plus souvent suffisante pour déterminer la situation du bien-fonds (1).

Le requérant indique également, s'il désire obtenir un titre absolu, c'est-à-dire irrévocable, ou un titre possessoire.

Enfin la demande en immatriculation est signée par le requérant ou son mandataire.

L'immatriculation avec un titre absolu nécessite des formalités assez nombreuses. Un résumé des titres de propriété (*abstract of title*), ainsi que tous autres documents faisant connaître la situation de la propriété, doivent être déposés avec la demande au Bureau d'immatriculation. Une liste des tenanciers et des détenteurs à titre précaire de l'immeuble est également produite (2).

Le Registrar procède à l'examen des titres, il peut demander que de nouvelles pièces lui soient fournies; ces réquisitions peuvent s'adresser, soit au demandeur, soit à une tierce personne (3) et sont sanctionnées par des amendes. Il fait enfin établir, s'il le juge utile, une déclaration statutaire, dans laquelle le demandeur ou son solicitor affirmera sous la foi du serment qu'à sa connaissance tous les titres, testaments ou actes relatifs à la propriété, toutes les charges foncières ou servitudes grevant l'immeuble, tous les faits matériels modifiant la consistance du bien-fonds ont été produits (4).

Après avoir ainsi réuni tous les éléments nécessaires d'appréciation, le fonctionnaire du Bureau d'immatriculation procède à un examen minutieux qui porte sur la situation juridique de l'immeuble durant les quarante dernières années. Il peut, dans les cas difficiles, demander l'avis de commissaires des titres (5). Ces recherches sont

(1) Voyez la Formule officielle aux Annexes.

(2) Art. 34, General Rules.

(3) Art. 71, L. T. A., 1875.

(4) Art. 70, ibid. V. la Formule officielle aux Annexes.

(5) Ce sont, soit des barristers désignés par le Lord Chancelier, soit le « conveyancing counsel » (expert en matière de ventes) de la Haute Cour, art. 36 et 313 à 315. General Rules.

presque identiques à celles des solicitors. Mais il doit en outre s'assurer de la concordance des indications du plan avec les lignes du terrain.

L'examen du Registrar peut être, par contre, simplifié lorsque la propriété a été vendue en vertu d'un jugement ou bien lorsqu'elle a été inscrite, à titre possessoire, sur le registre depuis au moins 6 ans, à l'occasion d'une vente ou d'une acquisition, ou encore lorsque les titres de propriété viennent d'être soumis aux recherches d'un solicitor (1).

En même temps, le Registrar adressera des notifications individuelles à tous les propriétaires voisins, ainsi qu'à toutes les personnes que l'examen des titres lui aura prouvé être intéressées à l'immatriculation. Enfin, pour avertir les tiers dont le requérant ou le Registrar pourrait ne pas connaître les droits, des avis sont insérés, tant dans la *London Gazette* que dans d'autres journaux. Ils publient la demande déposée au Bureau d'immatriculation et fixent un délai qui doit être au minimum de deux mois, passé lequel les oppositions à l'immatriculation ne seront plus admises (2).

Les avertissements individuels ou collectifs peuvent faire naître des réclamations contre la demande en immatriculation. Le Registrar les examine, les communique au requérant, entend les parties, soit en personne, soit par l'entremise de leur solicitor, puis il décide. Ou bien il passe outre à la réclamation, ou bien il refuse de poursuivre la procédure d'immatriculation. Son refus peut être définitif, ou provisoire : dans ce dernier cas, il indique les conditions dans lesquelles il devra être donné satisfaction à l'opposant pour qu'il soit possible d'inscrire la propriété sur le Livre foncier.

La partie à laquelle sa décision fait grief, peut en appeler à la Haute Cour (3).

Un hasard malheureux peut ne pas permettre aux tiers intéressés d'être touchés par les notifications ordinaires.

(1) Art. 66, General Rules.
(2) Art. 37-39, ibid.
(3) Art. 17, L. T. A., 1875.

Les diverses législations sur les Livres fonciers ont créé un système de prénotation. La prénotation vaut opposition dans le cas où une demande en immatriculation de l'immeuble, auquel elle se rapporte, serait introduite auprès du Bureau d'immatriculation (1). La loi de 1875 a de même prévu que « toute personne ayant ou prétendant avoir des droits sur une propriété non encore enregistrée, peut signifier au Registrar une défense aux fins qu'elle entend réserver (2) ». Elle doit faire, à l'appui de la signification, une déclaration sous la foi du serment (3).

Dès lors, aucune immatriculation de l'immeuble visé dans la déclaration, ne peut avoir lieu sans qu'avis en ait été notifié à l'opposant. Celui-ci sera ainsi mis en demeure d'avoir à comparaître et à faire valoir ses moyens d'opposition dans un délai de quinzaine. S'il ne répond pas, il peut être passé outre. Mais le propriétaire pourra le poursuivre en paiement de dommages-intérêts pour le préjudice qui lui a été causé par le retard résultant de la prénotation. Une indemnité pourrait également être demandée si l'opposition avait été faite sans motifs suffisants. Cette procédure peut présenter de grands avantages : elle offre notamment un moyen assuré de garantir ses droits à un propriétaire qui ne veut pas faire immatriculer son immeuble, mais qui désire que ses voisins, en inscrivant les leurs sur le Livre foncier, ne lèsent pas ses intérêts.

L'examen des titres de propriété conduit quelquefois le Registrar aux constatations suivantes : En droit, la propriété du requérant sur l'immeuble n'est pas suffisamment prouvée ; mais en fait, il est presque certain que le détenteur actuel ne sera jamais troublé dans sa possession. Le Registrar peut, malgré l'insuffisance des preuves qui lui ont été fournies, procéder à l'inscription sur le Livre foncier. Mais il peut aussi, avant toute inscription, en ré-

(1) Art. 35, L. autrichienne du 25 juillet 1871; art. 9, 16, 22, 59, 60, 70, L. prussienne du 5 mai 1872.

(2) Art. 60 à 64, L. T. A., 1875; art. 88 à 94, General Rules. Voyez la Formule officielle aux Annexes.

(3) Ces déclarations s'appellent en Angleterre: déclarations statutaires, c'est-à-dire prévues par les lois.

férer à la Haute Cour et lui demander de décider s'il y a lieu d'accorder l'immatriculation. Cette disposition de la loi de 1875 (1) met un terme aux difficultés soulevées par l'application de loi de 1862. Celle-ci n'autorisait l'immatriculation que des propriétés détenues en vertu d'un titre marchand, c'est-à-dire d'un titre tel que la Cour forcerait un acquéreur à l'accepter. La situation du Registrar se trouve désormais changée; il ne peut plus être comparé à un acquéreur voulant obtenir toutes les garanties auxquelles il a droit et préférant renoncer à devenir propriétaire si satisfaction entière ne lui est pas donnée ; il se trouve plutôt dans la position d'un acquéreur, désireux, par raison de convenances personnelles et tout en prenant des précautions suffisantes, d'entrer en possession d'un immeuble et, par suite, disposé à se montrer moins exigeant dans l'examen des titres de propriété. La liberté plus grande, laissée ainsi au Registrar, ne peut préjudicier d'ailleurs à personne depuis que l'article 7 de la loi de 1897 a pourvu en cas d'erreur au paiement d'indemnités aux personnes lésées par une immatriculation.

Dans certains cas, au cours de l'examen des titres, le Registrar se rend compte que la propriété d'un requérant peut être seulement établie durant une certaine période ou qu'elle est soumise à certaines réserves. Sans qu'il soit possible de déclarer *de plano* que le demandeur est certainement le propriétaire légal, il existe néanmoins une présomption très sérieuse de son droit. La loi de 1875, pour répondre à cette éventualité, institue le titre qualifié (2). Délivré à la suite de l'accomplissement des mêmes formalités et après les mêmes notifications que le titre absolu, le titre qualifié diffère donc de celui-ci, en ce qu'il ne sera irrévocable qu'après une certaine date, que si un événement futur et incertain se présente ou ne se présente pas. Nous dirions si nous étions en France, que le droit du propriétaire est subordonné à un terme ou à une con-

(1) Art. 17, § 3, L. T. A., 1875. V. Brickdale and Sheldon's L. T. Acts, p. 8.

(2) Art. 9, L. T. A., 1875, et art. 49, General Rules.

dition. L'immatriculation avec titre qualifié à la valeur de nombreux transferts occultes anglais soumis à des « conditions de vente », qui interdisent « toutes recherches antérieures à une date déterminée, toutes réquisitions relatives à la preuve de la qualité d'héritier ou au manque de postérité, ou à toute autre chose (1) ». Le titre qualifié ne peut faire l'objet d'une demande directe. Il a paru utile, en effet, au législateur anglais de ne prévoir la délivrance d'un tel titre que d'une manière exceptionnelle, et dans le cas où un titre absolu ne pourrait être conféré. Les demandes doivent donc toujours être faites en vue d'obtenir un titre absolu. Lorsque le Registrar ne peut donner satisfaction à la requête, il en avertit le demandeur et l'informe qu'il serait possible de transformer sa demande primitive en une demande en immatriculation avec titre qualifié. Le propriétaire doit donner son adhésion expresse à la substitution; car les mentions et réserves portées sur le titre foncier pourront avoir pour effet d'attirer l'attention des tiers sur des défauts ou des vices des titres de propriété qui, jusque-là, n'étaient pas apparents et n'offraient qu'un danger relatif. Aussi, le plus souvent, le propriétaire préfère-t-il au titre qualifié le titre purement possessoire.

Le titre possessoire est le troisième et dernier titre délivré par le Land Registry (2). Le propriétaire peut ne pas avoir de titres de propriété ou n'avoir que des titres confus qui nécessiteraient des recherches longues et fort coûteuses. Il demandera dans ce cas, à être immatriculé à titre possessoire.

Les formalités de l'immatriculation sont en effet très simples, les justifications exigées très sommaires. La demande écrite, faite suivant une formule officielle (3) ne doit être accompagnée que du dernier contrat de vente au profit du requérant, de tout autre acte l'investissant de la propriété ou d'une déclaration statutaire, s'il n'est pas possible de produire un titre régulier. Dans cette déclara-

(1) Lake, The Land Transfer Act, 1897. Law Magazine and Review, mai 1898.

(2) Art. 6, § 2, L. T. A., 1875.

(3) V. la Formule officielle aux Annexes.

tion, le requérant affirme sous la foi du serment qu'il est en possession de l'immeuble en question et qu'il croit pouvoir s'en dire propriétaire (1). Comme la requête en immatriculation à titre absolu, la demande d'inscription sur le Livre foncier avec un titre possessoire, doit être accompagnée d'un plan de l'immeuble ou d'indications suffisantes pour permettre de déterminer sur l'Ordnance Map sa situation topographique.

Le demandeur peut, dans sa requête, indiquer si la propriété est soumise à certaines charges ou servitudes. Le Registrar devra les mentionner lorsqu'il inscrira le bien-fonds sur le Livre foncier. Mais aucune obligation légale n'impose au propriétaire de faire ces déclarations qui présentent cependant une certaine utilité pour lui. Car l'inscription sur le Livre foncier pourra, avec le temps, devenir la seule origine de propriété qu'il y aura à consulter pour connaître les droits du propriétaire sur son bien.

Toutes ces déclarations ne font l'objet d'aucun examen de la part du Registrar qui doit se borner à vérifier l'exactitude matérielle des faits qu'elles relatent (2). Les formalités exigées pour l'immatriculation à titre possessoire sont donc beaucoup moins complètes que celles qui accompagnent l'immatriculation à titre qualifié ou à titre absolu.

Les diverses règles examinées précédemment sont quelque peu modifiées lorsqu'il s'agit de procéder à l'inscription d'un Leasehold sur le Livre foncier.

Toute requête aux fins d'immatriculation doit être accompagnée de l'acte concédant le bail ou d'une copie certifiée véritable, si l'original a été perdu, détruit ou ne peut être représenté (3). La terre en leasehold peut être, comme la terre en freehold immatriculée avec un titre absolu, qualifié ou possessoire. Mais pour obtenir un titre absolu, il faut le concours du bailleur et de tout locataire

(1) Art. 18, General Rules; V. la Formule officielle aux Annexes.

(2) Art. 19 et 20, Géneral Rules.

(3) Par exemple lorsque le bail a été déposé entre les mains d'un créancier mortgagiste; Cf. art. 50 et 51, General Rules.

supérieur (en cas de sous-location). Le titre ne constate pas seulement, en effet, l'existence du contrat de bail. Le titre absolu à une propriété en leasehold signifie, en outre, que le propriétaire en freehold avait qualité pour faire une telle concession ; il signifie aussi, s'il s'agit d'une sous-location, que le premier locataire avait, d'après les conventions, le droit de sous-louer (1).

Le titre qualifié à un lease est délivré lorsqu'il y a doute sur la capacité de contracter du bailleur ou du premier locataire, ou bien lorsqu'il existe une convention exigeant pour tous les actes le consentement d'une autre personne (2). Il est aussi mis certaines réserves à l'inscription sur le Livre foncier, lorsque les diverses transmissions de la location n'ont pas pu être établies d'une façon certaine, bien que l'existence et la validité du contrat de bail ne puissent pas être contestées (3).

Mais pour pouvoir donner cette garantie complète ou partielle aux preneurs ou à leurs ayants-cause, les fonctionnaires du Bureau d'immatriculation doivent avoir eu entre les mains et avoir examiné les titres des propriétaires et des locataires ayant sous-loué.

Rarement les bailleurs consentent à se dessaisir de leurs titres de propriété et surtout à les laisser examiner par le Bureau du Land Registry. Aussi le plus souvent les immatriculations de biens en leasehold ont lieu seulement à titre possessoire. Cette inscription qui n'ajoute rien à la valeur intrinsèque de l'acte de location, avertit seulement qu'un tel preneur prétend être bénéficiaire d'un bail (4).

Mais il peut être assez souvent établi, à l'occasion de la vente d'un leasehold, que le détenteur actuel a certainement le droit de se dire bénéficiaire du bail pourvu que le bailleur duquel il tient ses droits, ait eu qualité pour les lui concéder. Le règlement général, pour distinguer ces deux catégories de titres rangés auparavant sous la même qualification, a créé le titre marchand d'un lease-

(1) Art. 53 et 54, General Rules.
(2) Art. 62, ibid.
(3) Art. 56 et 58, ibid.
(4) Art. 57, ibid.

hold « *good leasehold title* ». Ce titre garantit celui qui le possède contre toutes les actions en résolution autres que celles basées sur l'incapacité du bailleur à concéder le bail (1).

Dans l'énumération des diverses formalités qui précèdent l'imatriculation au Livre foncier, il faut tenir compte du pouvoir discrétionnaire du Registrar; car la loi anglaise et le règlement général rendu pour son exécution n'ont pu prévoir tous les cas qui peuvent, dans la pratique, se présenter. Aussi, après avoir minutieusement indiqué les preuves à fournir, plusieurs articles de la loi laissent au Registrar le droit, s'il le juge convenable (*if he thinks fit*), de demander la production de toutes les pièces complémentaires qu'il lui paraît utile de consulter. En revanche, il lui est permis de dispenser les requérants de tout ou partie des obligations imposées par la loi. Les alinéas 3 et 4 de l'article 17 (2), sont ainsi rédigés : « Si le Registrar est d'avis, après examen, que les titres de propriété ne sont pas absolument probants, mais que néanmoins ils peuvent donner complète sécurité au propriétaire, il pourra procéder à l'immatriculation... » « Il peut accepter toute preuve, tous exposés et états, toutes descriptions de faits ou de circonstances consignés, soit dans des actes authentiques ou sous seings privés, soit dans des déclarations statutaires, datant de plus de vingt ans. »

Cette initiative, que ne possédait pas le Registrar sous l'empire de la législation de 1862 et qui lui a été conférée par la loi de 1875, est absolument indispensable pour permettre de mener à bien l'immatriculation de la plupart des propriétés. Les titres sous le régime des transactions occultes revêtent des formes si variées et tellement complexes, que le plus souvent l'existence de principes généraux rigides, applicables à toutes les demandes sans exception, rendrait matériellement impossible l'inscription sur le Livre foncier. En Angleterre particulièrement, les règles formelles de la loi de 1862 avaient, de l'avis de tous les jurisconsultes, été l'une des causes de son échec. Les

(1) Art. 54 et 58, General Rules.

(2) L. T. A., 1875.

Land Transfer Acts et le règlement général de 1903 marquent sur ce point un grand progrès et simplifient la procédure préparatoire de l'immatriculation.

Le second caractère de la législation anglaise est de confier à un fonctionnaire le soin de faire la première inscription au Livre foncier. Le pouvoir du Registrar se trouve, il est vrai, quelque peu limité. Toutes les fois qu'il y a contestation entre le requérant et le Registrar ou intervention d'un tiers par voie d'opposition, les tribunaux judiciaires sont appelés à connaître de ces difficultés et leur décision est exécutée par le Registrar.

La fusion entre les deux autorités, chargées l'une de tenir les livres fonciers, l'autre de pourvoir à leur établissement, existe également en Australie et en Prusse. Mais dans ce dernier pays, à la différence de l'Australie et de l'Angleterre, ce sont des magistrats de l'ordre judiciaire qui sont investis de cette double mission.

D'autres législations ont, au contraire, prévu que l'autorisation d'inscrire un immeuble sur le Livre foncier devait être délivrée par l'autorité judiciaire, alors qu'un fonctionnaire de l'ordre administratif était chargé de veiller à la conservation des registres. La loi autrichienne de 1871 sépare ainsi le tribunal du Livre foncier du Bureau du Livre foncier : c'est la Cour d'Appel provinciale qui homologue la procédure préparatoire à l'immatriculation et donne une force légale aux inscriptions des propriétés sur les registres. En Tunisie, le tribunal mixte reçoit communication de toutes les pièces de l'instruction, juge les contestations, s'il en existe, et ordonne l'immatriculation. Solution qui a été également adoptée par le Décret du 16 juillet 1897, relatif à la réglementation de la propriété foncière à Madagascar et les Décrets relatifs au même objet dans les colonies de l'Afrique occidentale. Le Tribunal de première instance ou le juge de paix à compétence étendue statue par jugement sur les demandes d'immatriculation. Ces décrets ont toutefois conféré au Président du Tribunal ou au Juge de Paix le droit de prescrire, par simple ordonnance, l'immatriculation, lorsqu'au

cours de l'instruction régulière, aucune opposition n'a été faite.

Les législations, qui font intervenir l'autorité judiciaire au moment de la première immatriculation, tiennent compte du caractère tout spécial de cette mesure qui peut avoir les plus graves conséquences pour certaines personnes. « Dans une matière où l'on peut arriver à l'expropriation des droits individuels, a-t-on dit en France, il faut suivre les précédents de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; une décision de l'autorité judiciaire est indispensable (1). » Seuls, les tribunaux semblent devoir donner aux intérêts en cause toutes les garanties désirables de compétence. Mais les décisions judiciaires entraînent une longue procédure, nécessitent des frais assez considérables. Les décrets des colonies françaises, suppriment certaines formalités en autorisant les Présidents de tribunal et les juges de paix à compétence étendue à statuer par simple ordonnance sur les demandes qui n'ont pas fait naître d'oppositions. L'Angleterre, l'Australie, ont été plus loin. L'autorité judiciaire ne juge que les oppositions formées contre l'immatriculation, le Registrar statuant en dernier ressort sur toutes les demandes qui ne soulèvent pas de difficultés. Cette manière de procéder a un double avantage : elle évite toutes les formalités d'homologation, qui ne constituent le plus souvent que des garanties purement illusoires, lorsqu'elles ne sont pas discutées contradictoirement. Grâce à son autorité morale, le Registrar joue aussi le rôle de conciliateur et peut prévenir des procès qui nuiraient à la rapide expédition des affaires et au bon renom de l'immatriculation (2). En même temps, la possibilité d'appeler de la décision du fonctionnaire administratif aux tribunaux, sauvegarde les droits de chacun et consacre la plénitude de juridiction de l'autorité judiciaire sur les questions de propriété.

(1) Procès-verbaux sommaires du Congrès de la Propriété foncière de 1889, p. 14. Imprimerie Nationale, 1889.

(2) « L'expérience prouve que les décisions du Registrar sont presque toujours acceptées. » Further report on Registration of Title in the Australasian Colonies, 1881, p. 148.

CHAPITRE IV

LES FORMES DE L'IMMATRICULATION

Lorsque le Registrar a examiné les titres et les a approuvés, il procède à l'immatriculation de l'immeuble sur le Livre foncier.

Le Livre foncier anglais est divisé en trois parties : le registre des propriétés, le registre des propriétaires, le registre des charges foncières (1). En outre, les plans déposés au Bureau d'immatriculation sont reliés ensemble et forment en quelque sorte un quatrième registre. Chaque inscription reçoit un numéro d'ordre qui se trouve répété sur les divers feuillets du Livre foncier.

Le registre des propriétés contient tout d'abord l'indication de l'immeuble immatriculé, soit par simple référence au plan déposé, soit par référence au plan et par une description du bien-fonds. Mention y est aussi faite des droits du propriétaire sur les mines et minières, de l'exemption des obligations prévues à l'art. 18 de la loi de 1875 (2), enfin, de toutes les conventions existant en faveur de la terre et constituant, soit des servitudes actives (droits de passage d'eau, etc), soit des droits incorporels (profits à prendre).

Toutes les acquisitions ou aliénations de parcelles doivent figurer sur le registre des propriétés et le plan annexé à la première immatriculation est modifié en conséquence (3).

Lorsque le bien est une propriété en leasehold, le registre contient aussi un renvoi au bail enregistré et au titre

(1) Les articles du Règlement Général qui déterminent les conditions dans lesquelles le Livre foncier est tenu, ont été édictés en vertu de l'art. 111, § 1 de la loi de 1875.

(2) V. plus loin, page 125.

(3) Art. 3 et 4, General Rules.

du bailleur, si la propriété de celui-ci a été déjà immatriculée.

Le registre des propriétaires indique si la propriété est immatriculée à titre absolu, qualifié ou possessoire. Il porte les nom, adresses et qualités du propriétaire, ainsi que les restrictions qui peuvent limiter ses droits personnels de disposition sur l'immeuble (1). Il mentionne aussi la valeur de la propriété, lorsqu'il est possible de la connaître (2).

Les Land Transfer Acts ont édicté des prescriptions relatives à certaines propriétés d'un caractère spécial : les settlements, les bénéfices ecclésiastiques, les propriétés indivises.

Lorsqu'un bien est grevé de substitution, il peut être inscrit sur le registre des propriétaires, soit au nom du grevé, soit au nom des fidéicommissaires, s'ils ont le pouvoir de le vendre, soit au nom des personnes qui peuvent être investies d'un pouvoir général de disposition sur la pleine et entière propriété. D'ailleurs, seront en même temps mentionnées toutes les restrictions aux droits du titulaire de l'inscription, ainsi que toutes les défenses qui peuvent être nécessaires pour protéger les intérêts en cause. L'acte constitutif du settlement ou une copie certifiée conforme, devra être déposée au Land Registry, afin de pouvoir s'y référer en cas de besoin (3).

Les bénéfices religieux qui sont des usufruits d'une nature particulière peuvent être immatriculés au nom du titulaire actuel, mais il doit être en même temps fait les réserves nécessaires pour avertir les tiers de la situation spéciale de l'immeuble.

Enfin, l'article 14 de la loi de 1897 a autorisé l'inscription des noms des propriétaires indivis. La loi de 1875 avait limité à un nombre déterminé les inscriptions collectives qui pouvaient être faites (4). La crainte de surcharger le registre de noms avait été l'une des raisons prin-

(1) Art. 6, General Rules.

(2) Art. 22, § 6, L. T. A., 1897; art. 3 et 252, General Rules.

(3) Art. 6, L. T. A., 1897.

(4) Art. 5 et art. 83, § 1 et 24. L. T. A., 1875.

cipales de cette mesure. Mais le choix entre les divers ayants droit, lorsque leur nombre dépassait le nombre prescrit, soulevait de graves difficultés et amenait sans cesse des contestations entre les copropriétaires. Le législateur anglais a abrogé en 1897 ces restrictions qui ne présentaient que peu d'intérêt. Les registres fonciers de l'Europe centrale ont, en effet, toujours été tenus fort clairement, bien que dans ces pays l'égalité des enfants, au point de vue successoral, rende l'indivision plus fréquente encore qu'en Angleterre.

A côté du registre des propriétés et du registre des propriétaires, est établi le registre des charges. Celui-ci mentionne les droits réels existant avant l'immatriculation : mortgages, charges foncières, baux, servitudes passives, droits de douaire ou de courtoisie. Lorsque les charges foncières, mortgages et baux paraissent devoir être très nombreuses, le Registrar peut, s'il le juge utile, inscrire ces divers droits dans un registre spécial, auquel le registre des charges renverra (1). Toutes les transactions affectant la propriété ou la consistance des droits réels inscrits sur cette partie du Livre foncier feront elles-mêmes l'objet d'une inscription.

Le Livre foncier se trouve complété par trois registres accessoires : la carte générale des propriétés immatriculées, le répertoire des noms des propriétaires, le registre d'entrée des demandes en immatriculation.

La carte générale des propriétés indique, par une teinte de couleur, la position et l'étendue des propriétés inscrites au Livre foncier. Chacune des propriétés porte le numéro sous lequel elle figure dans les divers registres principaux. Cette carte permet, par conséquent, lorsqu'on connaît la situation d'un immeuble, de savoir s'il a déjà été immatriculé. Elle prévient les doubles inscriptions d'un même immeuble ainsi que les chevauchements de limites de deux propriétés contiguës. Elle constitue ainsi une précaution contre les fraudes ou les erreurs qui pourraient se produire au moment de la première imma-

(1) Art. 7 et 8, General Rules.

triculation et permet, en outre, lorsque le numéro d'inscription est inconnu, de le retrouver (1).

Le répertoire des noms des propriétaires, tenu par ordre alphabétique, indique les numéros des titres de propriété d'immeubles, de charges foncières ou de droits réels auxquels ont droit les diverses personnes dont les noms figurent sur le Livre foncier. Il est constamment tenu à jour par radiation ou addition des noms et des numéros retranchés ou ajoutés. Il permet notamment aux exécuteurs testamentaires, aux fidéicommissaires et aux syndics de faillite de connaître le nombre, la situation et les particularités des biens qu'ils ont à administrer et qu'ils ne connaissent pas le plus souvent (2).

Enfin, le registre d'entrée des demandes en immatriculation indique, pour chaque demande, le nom de la paroisse et le lieu-dit, le nom et l'adresse du requérant, le numéro d'enregistrement de la demande (3).

En résumé, les trois derniers registres ne sont destinés qu'à faciliter les recherches dans le Livre foncier et à permettre de se reporter aux feuillets des registres des propriétés, des propriétaires et des charges. Ainsi conçu, le Livre foncier peut être, a-t-on dit, comparé à un compte : le registre des propriétaires désigne la personne au nom duquel il est tenu, le registre des propriétés donne le crédit de ce compte et le registre des charges, le débit (4).

Cette forme du Livre foncier est celle prescrite par la plupart des législations qui ont adopté l'immatriculation de la propriété. Elle repose sur le principe de la publicité réelle opposé au principe de la publicité personnelle. Notre législation foncière ne connaît que la publicité personnelle. Les répertoires des conservations hypothécaires ne renferment que les noms des propriétaires. Mais la propriété se transmet, non seulement par des actes transcrits sur le registre des conservations, mais aussi par des con-

(1) Cf. BRICKDALE and SHELDON'S op. cit., p. 336, note (l) et art. 12, § 1, General Rules.

(2) Art. 12, § 2, General Rules.

(3) Art. 13, ibid.

(4) BRICKDALE and SHELDON'S op. cit., p. 334, note (d).

ventions ou des mutations non transcrites ; il en résulte un double inconvénient. Il est d'abord assez difficile d'établir la généalogie des propriétaires antérieurs, et par suite de réunir toutes les indications contenues, soit sur les registres des transcriptions, soit sur les registres hypothécaires et relatives à un immeuble donné. En outre, il est complètement impossible, connaissant un bien-fonds, mais ignorant le nom du propriétaire, de se renseigner sur la personne qui a qualité pour céder ses droits sur cet immeuble. Cette méthode s'explique cependant par la conception que la législation civile a des droits réels et de leur nature. En effet, ainsi que l'a dit un auteur éminent : « Dans les pays de race latine, c'est autour de l'homme que viennent se grouper tous les accidents de la vie sociale et de la vie civile, le droit de propriété et les différentes manifestations de la fortune n'y étant que les accessoires de l'initiative et de la volonté de l'individu (1). »

Tout autre est la notion du droit de propriété dans les législations anglo-saxonnes. « Chez les peuples de souche germanique où les traditions du régime féodal se sont maintenues, c'est l'inverse, le sol est tout, l'homme est l'accident (2) ». Sans se préoccuper des détenteurs actuels, les Livres fonciers, dans ces pays, mentionnent en première ligne, l'Etat-civil, la vie personnelle et juridique de l'immeuble, et n'indiquent les noms des propriétaires que comme une modalité de la propriété elle-même.

Il suffit de se rappeler les reproches faits aux registres des conservations hypothécaires pour se rendre compte des avantages de la réalité de la publicité. Les recherches deviennent extrêmement simples. Lorsqu'on connaît la situation d'un immeuble, on peut aussitôt trouver l'inscription corrélative sur le Livre foncier, sans avoir à rechercher les noms perpétuellement changeants des propriétaires. De plus, l'inscription sur le Livre foncier indique immédiatement l'étendue de l'immeuble, sans avoir à consulter les titres de propriété.

(1) Flour de Saint-Genis, L'hypothèque Judiciaire en France et à l'étranger, in-8°. Thirel, Fontainebleau, 1881, p. 33.

(2) Ibid.

Mais dans une même commune, une propriété est souvent composée de parcelles disséminées sur tout le territoire; « c'est un archipel dans une mer immense. »

En principe, les législations sur les Livres fonciers ont admis que l'immatriculation ne devait comprendre que les parcelles contiguës d'une même propriété, qu'il devait par conséquent y avoir autant d'inscriptions qu'il y avait d'îlots séparés. Cette solution adoptée par la loi autrichienne, n'a pas été complètement suivie par la loi de 1872 pour la Prusse. Celle-ci distingue, en effet, les grandes et les moyennes propriétés qui font l'objet, pour chaque îlot, d'un feuillet distinct (*Real folien*), et les petites propriétés. Pour celles-ci, formées de nombreuses parcelles souvent très éloignées les unes des autres, il a paru préférable d'ouvrir un compte au nom du propriétaire (*Personal folien*) et d'inscrire sur le même feuillet toutes les parcelles lui appartenant. Ce système a même été adopté pour toutes les propriétés en Alsace-Lorraine. Les avantages de la publicité réelle n'en sont pas moins atteints. Le Livre foncier renvoie, en effet, au cadastre et celui-ci au Livre foncier, il en résulte que même dans ce cas, les recherches se trouvent de beaucoup simplifiées, car il suffit de déterminer sur les plans cadastraux la situation d'une parcelle, pour pouvoir, par voie de référence, retrouver le feuillet contenant les indications qui lui sont relatives.

La loi anglaise et le règlement général rendu pour son exécution ne tranchent pas cette question, qui présente d'ailleurs, dans ce pays, moins d'intérêt qu'en Europe. Grâce à la concentration de la propriété anglaise, les domaines forment le plus souvent un tout homogène et il est rare de trouver des parcelles distinctes de l'îlot principal et disséminées sur le territoire d'une paroisse. Il semble toutefois que si cette situation se présentait, l'inscription au Livre foncier pourrait être unique, car aucune disposition législative ne l'interdit. L'une des principales critiques qui puisse être faite à l'unité d'inscription pour un domaine composé de parcelles disséminées, est de rendre plus compliquée la tenue du Livre foncier. Car le rattachement d'une parcelle quelconque à un domaine, cons-

titue le plus souvent une situation provisoire, qui ne répond à aucune nécessité de l'exploitation agricole ; il en résulte que les ventes de ces parcelles sont plus fréquentes et par conséquent amènent des modifications plus nombreuses sur le Livre foncier qu'elles compliquent sans nécessité.

Au contraire, en prenant pour base l'îlot de propriété composé de parcelles contiguës, il est plus probable qu'il ne sera pas procédé à des ventes partielles et qu'ainsi le Livre foncier conservera une fixité et une clarté qui contribueront à rendre ses effets plus complets.

De plus, dans beaucoup de pays, l'inscription sur un même feuillet de tous les biens appartenant à un propriétaire, est de nature à provoquer certaines défiances et certaines récriminations. Elle paraîtra être une mesure de contrôle pour la perception de l'impôt sur le revenu ou une mesure préparatoire à l'établissement de cet impôt, s'il n'existe pas déjà. Enfin, plus on prendra pour base de l'inscription un petit élément, mieux cela vaudra, car on constituera, pour le crédit hypothécaire, une série de comptes distincts que le propriétaire pourra successivement affecter à la garantie de ses emprunts, suivant la valeur du gage qu'il devra donner. L'inscription de l'îlot correspond ainsi aux coupures de titre des valeurs mobilières, et semble devoir être le mode le plus parfait de tenue du Livre foncier.

Une fois constitué, le Livre foncier anglais ne peut être consulté que par les propriétaires seuls ou les personnes intéressées (1). Deux raisons peuvent être invoquées en faveur de cette disposition. Elle répond aux craintes qui avaient été manifestées au cours de la discussion de voir les commissaires de l'income-tax se servir du Livre foncier pour contrôler les déclarations des propriétaires. Elle empêche également de simples curieux de venir se rendre compte de la situation pécuniaire d'un propriétaire et est une mesure de sûreté prise contre des escrocs, qui pourraient profiter des renseignements fournis par le re-

(1) Art. 22, § 7, L. T. A., 1897.

gistre pour essayer d'obtenir une inscription frauduleuse sur le Livre foncier.

Toutefois, la communication de certains documents ne pouvait présenter aucun inconvénient et pouvait même rendre certains services. Il en était ainsi de la carte générale des propriétés immatriculées et du registre d'entrée des demandes en immatriculation. Un tiers désirant traiter avec un propriétaire d'immeuble non encore immatriculé pourra, par l'examen de ces deux documents, s'assurer que l'immeuble dont il s'agit n'a pas été déjà l'objet d'une immatriculation.

Mais s'il veut obtenir des renseignements plus complets, et pour cela consulter le registre foncier lui-même, il doit demander au propriétaire inscrit l'autorisation nécessaire.

Le caractère privé des Livres fonciers existe dans la plupart des Etats allemands, notamment en Prusse, en Bavière, en Saxe et en Wurtemberg ; au contraire en Autriche, en Hongrie et dans le Grand-Duché de Bade, le public peut examiner les inscriptions qu'ils contiennent. De même en Australie, moyennant le paiement d'un droit très minime, toute personne peut prendre communication du Livre foncier. Nos conservateurs français délivrent aussi, moyennant rétribution, des états d'inscription hypothécaire et des certificats de transcription sans demander aucune justification. Les dispositions de la loi anglaise semblent sur ce point bien restrictives; il eût été certainement préférable pour le crédit public de permettre à tous individus l'inspection du registre. Cette prescription n'est que le résultat des polémiques antérieures et ne doit être considérée que comme un moyen d'écarter certaines critiques et de faire cesser certaines oppositions.

Une fois l'inscription sur le Livre foncier obtenue, les diverses pièces qui ont servi à prouver les droits du demandeur lui sont rendues, marquées d'un timbre spécial. Les tiers qui traiteront désormais avec le propriétaire seront ainsi avertis que l'immeuble est immatriculé et ne peut être valablement transféré que par inscription sur le registre foncier de la convention intervenue.

La loi de 1875 prévoyait aussi que le propriétaire *pouvait* requérir la délivrance d'un certificat d'immatriculation (1). En Australie, toute immatriculation donne obligatoirement lieu à la confection d'un titre foncier qui est remis au propriétaire : il représente la valeur de l'immeuble et il est transmissible par endossement. Il complète les services rendus par le Livre foncier en opérant une véritable mobilisation de la propriété foncière. Le législateur de 1897 n'a pas osé aller si loin. Il a entendu laisser les propriétaires libres de profiter des avantages attachés à la délivrance des certificats de titre foncier. Pour cela, il a maintenu le certificat terrier (*land certificate*), pour les propriétés en freehold ou en leasehold (2) et le certificat de charge (*certificate of charge*), pour les hypothèques ou services fonciers, et il a imposé au Registrar l'obligation de préparer au moment de l'immatriculation l'un des deux certificats. Mais pour laisser aux propriétaires une certaine latitude, il les a autorisés, soit à prendre possession de ce certificat, soit à le laisser en dépôt, à leur nom, au Land Registry (3). Ce certificat est la reproduction des feuillets du Livre foncier relatifs à l'immeuble et indique si le titre est absolu, qualifié ou possessoire (4).

Les inscriptions sur le Livre foncier ne sont pas indestructibles. En effet, « tout propriétaire peut, avec le consen-

(1) Art. 10, 16 et 22, L. T. A., 1875.

(2) L'art. 16 de la loi de 1875 prévoyait pour les leaseholds la délivrance d'une copie officielle du bail enregistrée, copie rendue nécessaire par le dépôt de l'original au Bureau d'Immatriculation. Le Règlement Général a abrogé dans ses articles 65 et 67 l'article 16 précité et a assimilé les freeholds et les leaseholds. En vertu de la nouvelle législation, en effet, le bail original reste dans les mains du propriétaire ; une copie étant seule conservée au Bureau d'Immatriculation. Le Certificat terrier plus succinct et plus clair était donc désormais suffisant pour les leaseholds, comme pour les freeholds.

(3) Art. 8, § 5, L. T. A., 1897.

(4) Art. 258 et 259, General Rules. Voyez la formule officielle aux Annexes.

tement des autres personnes qui ont des intérêts à la propriété, soustraire sa terre aux formalités imposées par l'immatriculation, pourvu qu'elle ne soit pas située dans un district où l'immatriculation est obligatoire (1). » A l'appui de la demande, les certificats terriers ou certificats de charge déjà délivrés devront être remis au conservateur de la propriété foncière. Cette disposition est renouvelée de l'act de Lord Westbury. Lord Cairns ne l'avait pas introduite dans la loi de 1875, parce que les propriétaires lui avaient paru user trop fréquemment de la liberté qui leur était laissée (2). En 1878-1879 et en 1895, les témoins prétendirent que cette suppression était en partie cause de l'échec de la loi de 1875. Les propriétaires, disaient-ils, n'osent pas faire l'essai d'une méthode qu'ils ne pourront plus abandonner, quels que soient les frais et les difficultés qu'elle leur occasionne ; ils sont ainsi écartés du Land Registry. Cette administration pourrait cependant être utile, même aux personnes les plus opposées à l'immatriculation. Lorsqu'elles auraient des titres confus ou irréguliers, elles pourraient en effet immatriculer leur propriété afin d'obtenir un titre clair et précis. Une fois ce résultat atteint, elles notifieraient au Registrar leur intention de vendre désormais leurs propriétés par actes non enregistrés : leurs transactions immobilières seraient à l'avenir extrêmement simplifiées.

Ces considérations pratiques ont inspiré l'article 17 de la loi de 1897 : c'est une des concessions qu'il a fallu faire à l'opinion pour obtenir le vote du Parlement, concession d'ailleurs plus apparente que réelle, car nous verrons dans le chapitre suivant que, peu à peu, l'immatriculation sera obligatoirement appliquée dans les comtés anglais. En vertu du texte législatif, les propriétaires perdront à partir de ce moment le droit de soustraire leurs immeubles à la juridiction du Land Registry.

(1) Art. 17, § 1, L. T. A., 1897.

(2) Sur 357 immatriculations, 131 annulations.

CHAPITRE IV

LES EFFETS DE L'IMMATRICULATION

Nous avons vu dans un précédent chapitre que les preuves à fournir par les propriétaires étaient plus ou moins nombreuses et complètes suivant qu'il s'agissait d'obtenir un titre absolu, qualifié ou possessoire. La valeur de ces divers titres ainsi que les effets qui y sont attachés expliquent la différence de traitement des divers demandeurs.

L'immatriculation à titre absolu confère au propriétaire un droit incommutable sur l'immeuble et sur tous les droits réels qui en dépendent (1).

Un principe inscrit, d'ailleurs, dans toutes les législations sur les Livres fonciers, apporte une légère restriction à la validité de l'immatriculation : elle ne saurait consacrer toute convention qui, sous l'empire des transactions occultes, serait nulle par suite de dol ou de fraude (2).

Il existe, en outre, certains droits qui ne sont pas éteints par le seul fait de l'inscription sur le Livre foncier : ce sont la plupart des servitudes. Les Anglo-Saxons croient, en effet, que les servitudes sont suffisamment connues et ne diminuent pas la valeur du fonds servant (3). L'une et l'autre de ces propositions, quoique erronées, ont été consacrées par la loi de 1875 dans son article 18. La loi prussienne de 1872 avait autorisé, à titre purement facultatif, l'inscription sur le Grundbuch

(1) Nous n'envisageons ici les effets de l'immatriculation que vis-à-vis des détenteurs des immeubles immatriculés; nous examinerons dans la partie de ce travail relative aux transmissions immobilières, les effets de l'immatriculation vis-à-vis des tiers.

(2) Art. 98, L. T. A., 1875.

(3) Cf. J. Dumas, Revue Politique et Parlementaire, oct. 1898.

des services fonciers. Au contraire, en Autriche, en Hongrie et dans toute une partie de l'Allemagne, les servitudes, pour être opposables aux propriétaires des fonds servants ou exercées par les détenteurs des fonds dominants, doivent être mentionnés sur le registre.

Cette pratique a soulevé certaines critiques ; les jurisconsultes et les administrateurs, chargés d'établir les Livres fonciers, ont fait remarquer que l'inscription des servitudes ne présentait pas de grandes difficultés pour les petits domaines, mais, au contraire, qu'il était fort délicat de déterminer les mentions à établir, lorsqu'il s'agissait d'une grande propriété. Il faut, en effet, s'assurer pour chaque servitude de la parcelle qui se trouve grevée. De plus, prétend-on, beaucoup de ces services fonciers sont très peu importants et se révèlent par un simple examen des lieux ; ce surcroît de travail imposé aux conservateurs de la propriété foncière est complètement inutile.

Il semble cependant que mention de toutes les servitudes doive être portée sur le Livre foncier. Pour conserver au nouvel organisme toute sa valeur, il faut toujours avoir en vue de se rapprocher de la définition donnée par Lord Westbury en 1862: il comparait le titre immatriculé à un miroir qui réfléchirait l'aspect exact de la propriété. Si le Livre foncier n'indique pas les restrictions apportées aux droits du propriétaire par l'existence de certaines obligations au profit de propriétaires voisins, il ne sera plus le titre idéal que L. Westbury voulait créer et il ne remplira plus complètement le but pour lequel il a été établi.

La loi de 1897 a quelque peu modifié l'ancien article 18 qui était ainsi conçu : « Ne sont pas réputés être des servitudes : l'obligation de réparer les chemins à raison de toute tenure féodale ou censitaire, les droits de « common (1) », de pâturage et de parcours, de pêche et de chasse, les droits seigneuriaux et franchises de toutes

(1) Le mot de *common* sert à indiquer toute une catégorie de services fonciers tels que, le droit de pêcher, de prendre de la tourbe, de couper du bois, etc...

sortes ; les droits de mutation par décès, l'impôt foncier (Land Tax); les dîmes et toutes redevances représentatives, les baux et locations n'excédant pas vingt et un ans, lorsqu'il y a occupation en vertu de ces locations, les droits sur les mines et minières avec tous les droits subsidiaires d'entrée, de recherche et d'usage. » Les amendements ont, en 1897, porté sur deux de ces services fonciers, sur les droits relatifs aux mines et minières et sur les droits de mutation.

Les droits aux mines et minières, dit en effet la cédule I de la loi de 1897, seront désormais considérés comme des charges foncières : seuls, les droits créés antérieurement à la promulgation de la loi pourront, bien que n'étant pas mentionnés sur le Livre foncier, être opposés aux tiers. Dans ce cas même, le Registrar devra toujours faire une inscription les visant lorsque l'examen des titres de propriété lui en aura révélé l'existence. Auparavant, il ne devait agir que sur la demande expresse du propriétaire du fonds servant ; c'est donc une sensible amélioration apportée à la pratique de l'immatriculation ; la valeur de la propriété peut, en effet, se trouver modifiée suivant que les mines et minières ont été déjà vendues, ou suivant que le propriétaire de la superficie a conservé sur elles les droits que la législation anglaise lui reconnaît.

En Angleterre, les droits successoraux perçus à l'occasion des mutations par décès sont considérés comme des charges foncières et jouissent, comme telles, d'un droit de suite. Grâce à cette conception, un nouveau propriétaire peut être mis en demeure d'acquitter des taxes dües par les anciens propriétaires. Cette créance est toujours recouvrable, sauf une prescription admise par la coutume. La loi de 1875 n'avait apporté aucune modification à cette législation. Mais, en 1894, la loi de finances permit « d'échelonner sur huit années le paiement des sommes exigibles de suite pour les biens immobiliers. » « Cette aumône d'un délai de paiement (1) » faite aux Land-

(1) L. d'Anglemont, Les Taxes successorales en Angleterre. Annales des Sciences politiques, juillet 1899.

lords jadis si orgueilleux, ajouta de nouveaux motifs d'incertitude à ceux qui existaient déjà. Les solicitors firent remarquer qu'ils étaient obligés avec ce système de se livrer à des recherches fort difficiles pour s'assurer que toutes les taxes avaient été acquittées. Le projet de 1897 proposait de libérer le bien acquis à titre onéreux de toute revendication du fisc, qu'il y ait eu bonne ou mauvaise foi de l'ayant-cause. Sur l'observation de M. Cozens Hardy, représentant pour Norfolk, cet article fut modifié au cours de la discussion devant la Chambre des Communes. Les droits de succession dus au moment de la première immatriculation pourront être recouvrés bien qu'ils n'aient pas été mentionnés sur le Livre foncier. Mais, désormais, le Registrar devra à chaque décès d'un propriétaire immatriculé inscrire, en cas de non-paiement des droits de mutation ou de paiement partiel, une mention sur le registre faisant connaître l'existence de la dette envers l'Etat.

Il faut ajouter à ces mesures destinées à donner au Livre foncier une précision plus grande, le droit pour tout propriétaire de requérir le Registrar de mentionner que la terre est exempte de l'impôt foncier (Land Tax), par rachat en fonds consolidés, et de la dîme, par abandon au décimateur d'une somme d'argent.

Sous réserve des droits mentionnés sur le registre, sous réserve aussi des restrictions de l'article 18 de la loi de 1875, le titre absolu garantit celui qui l'a obtenu contre toute action réelle basée sur des faits postérieurs ou même antérieurs à l'Enregistrement : « C'est, ainsi qu'il a été dit, l'établissement du droit du propriétaire inscrit de manière à ne craindre aucune recherche pour le passé...; c'est une véritable vertu purgative opérée par l'immatriculation (1). »

La situation du propriétaire français est toute différente de celle du propriétaire anglais. La loi du 23 mars 1855 ne protège, en effet, par la transcription, l'acquéreur que contre les actes frauduleux du vendeur. Elle laisse sub-

(1) Vavasseur, Comm. extrap. du cad. Proc.-verb., T. II, p. 125.

sister toutes les réclamations qui peuvent être élevées par les véritables propriétaires dépouillés injustement par cette aliénation et les droits de propriété sont livrés, par elle, aux luttes judiciaires. Au contraire, les lois anglaises protègent le titulaire d'un titre absolu contre toutes les revendications de quelque côté qu'elles viennent (1). Même si l'immatriculation est le résultat d'une erreur des fonctionnaires chargés de ce service ou si elle a été obtenue grâce à une omission ou à une fausse appréciation imputable au demandeur, elle est irrévocable sous réserve des dispositions de la loi de 1897, relatives aux indemnités (2) et sous réserve aussi des prescriptions des lois de 1875 et de 1897 sur les limites des propriétés immatriculées. L'atteinte portée au principe de l'incommutabilité des inscriptions sur les Livres fonciers sera examinée au sujet de la création d'un fonds d'assurance. Mais il faut exposer ici l'étendue de la garantie offerte par les Land Transfer Acts au point de vue de la consistance physique des immeubles immatriculés.

La demande en immatriculation est accompagnée d'un plan qui doit être rattaché à l'une des feuilles de la carte officielle (Ordnance Map). Mais, quelle valeur devait avoir le plan annexé ? devait-il simplement servir à identifier l'immeuble sur le terrain ? devait-il, au contraire, faire foi des limites qui y étaient tracées ? Cette question fut longuement discutée au cours des travaux préparatoires des lois anglaises ; elle fut différemment tranchée par la loi de 1862, par celle de 1875, enfin, par la dernière loi de 1897. L'intérêt que présente la délimitation de la propriété est double. Il peut y avoir, en premier lieu, un intérêt pécuniaire considérable à connaître d'une façon précise les limites d'une propriété. « Dans une affaire où j'étais engagé comme conseil », rapporte un témoin de l'enquête de 1879, « la question des limites représentait une valeur de 40 à 50.000 livres sterlings ; on avait, en effet, découvert une mine de cuivre près d'une maison particulière et les actes n'établissaient pas si la limite

(1) Art. 7 et 13, L. T. A., 1875.

(2) Art. 7, L. T. A., 1897. V. plus loin, p. 204 et suiv.

de la propriété partait de l'est ou de l'ouest de la maison (1) ». Souvent la valeur du litige est beaucoup moindre, mais, même dans ce cas, l'existence de données très complètes sur les tenants et les aboutissants d'un immeuble est fort utile. Elle évite tous ces procès en bornage qui ont donné naissance, en France, au vieux dicton qui dit : « Qui terre a, guerre a »; elle supprime les frais de ces contestations qui, minimes pour la plupart, forment lorsqu'on les réunit un total élevé, lourd tribut payé par la propriété foncière déjà fortement obérée. Platon avait raison de dire « que personne ne touche à la borne qui sépare son champ de celui de son voisin, car elle doit rester immobile ; que nul ne s'avise d'ébranler la petite pierre qui sépare l'amitié de l'inimitié, la pierre qu'on s'est engagé par serment à laisser à sa place (2). » Le législateur moderne semble donc devoir prescrire des mesures de nature à donner à la propriété la fixité la plus parfaite afin d'éteindre une fois pour toutes les procès de limites. L'Act Torrens décide que le plan fera foi des limites qui y sont indiquées, et pour permettre de préciser les indications trop succinctes qui peuvent, seules, être données par le relevé topographique, il autorise de mentionner sur le registre foncier des mots convenables de description (*proper words of description*). Dans les pays saxons l'existence d'un cadastre minutieusement tenu, portant par voie de signes graphiques des indications sur la nature des limites tant au point de vue physique (haie, fossé, mur, etc.) qu'au point de vue juridique (mitoyenneté ou non mitoyenneté), permet de se reposer presque

(1) MORGAN, question 396.

(2) Cité par CHEYSSON, Rapport Général sur les Travaux de la Sous-Commission technique. Comm. extrap. du cad. Proc. verb., p. 505, T. VI. Il cite également un passage fort intéressant de M. FUSTEL DE COULANGES, dans la Cité antique (p. 71 et suiv. de la 2e édit. Hachette, 1885), où l'érudit historien montre l'importance attachée par les anciens aux bornes sacrées qui étaient placées dans leurs champs, les Termes, et qui étaient considérées comme le symbole de l'inviolabilité de la propriété.

complètement sur les indications qu'il donne et supprime la plupart des causes de procès.

La loi de 1862 ne prescrivait formellement aucune mesure de contrôle relative à la garantie des limites des propriétés immatriculées. En pratique, aucune propriété ne fut inscrite sur le Livre foncier sans qu'au préalable tous les propriétaires voisins aient été avertis et qu'une visite des lieux par les agents de l'administration ait permis de déterminer la position exacte des limites. Tous les plans des propriétés immatriculées à cette époque portent des signes symboliques indiquant, soit la coïncidence de la limite de la propriété avec une haie ou tout autre accident de terrain, soit la distance en deçà ou au delà de cette limite naturelle lorsqu'il n'y avait pas coïncidence des limites de la propriété avec elle (1).

Cette exactitude nécessitait des frais assez élevés qui parurent devoir rendre la nouvelle législation impopulaire. Aussi, en 1868, la Commission demanda aux solicitors « s'il était avantageux et praticable d'immatriculer les propriétés sans garantir les limites précises ». 23 solicitors répondirent ; parmi eux, 9 déclarèrent que c'était à la fois désavantageux et impraticable, 7 que c'était ou désavantageux ou impraticable, 6 firent de telles réserves que leur assentiment semblait douteux, 1 seul approuva la question posée par la Commission. Malgré ces avis, malgré l'exemple de l'Australie et des Livres fonciers germaniques, Lord Cairns fit décider par le Parlement anglais que la description de la propriété sur le registre des biens fonds devait être aussi exacte que possible, mais ne serait pas concluante en ce qui concerne les limites (2). « Le promoteur de l'immatriculation sacrifia ainsi l'efficacité à la rapidité, afin de simplifier et d'accélérer l'immatriculation des propriétés (3). »

Dès la réunion du comité de 1878-79, les graves inconvénients résultant de cette méthode furent dénoncés par

(1) Brickdale and Sheldon's op. cit., p. 394.

(2) Art. 83, § 5, L. T. A., 1875.

(3) Sir R. Torrens, question 3093, Select Committee on Land Titles and Land Transfer, 1878.

plusieurs témoins. Ils firent remarquer l'inutilité de prévoir l'insertion possible sur le Livre foncier de renseignements sur l'immeuble, si ces indications n'avaient aucune valeur légale. De plus, un titre de propriété garanti, sans que les limites soient garanties, est une chose fort incomplète. Des discussions peuvent naître entre voisins et, lorsque le public s'apercevra que l'immatriculation ne prévient pas de semblables procès, il se demandera quelle est l'utilité de faire inscrire sa propriété sur le Livre foncier (1). L'un des témoins, Sir Robert Torrens, vint même affirmer qu'il avait eu l'intention d'immatriculer sa propriété, mais qu'il y avait renoncé lorsqu'il s'était aperçu que les limites n'étaient pas garanties par l'immatriculation (2).

A la suite de ces observations, de critiques semblables présentées en 1895, à la suite surtout d'erreurs commises par le Bureau d'Immatriculation (3), la loi de 1897, sans revenir complètement à la législation de 1862, a apporté des tempéraments à l'article 83 de la loi de 1875. L'art. 14, § 2, dispose: « La propriété immatriculée sera décrite suivant les formes prescrites, au moyen de la carte officielle. Sur la demande du réquérant et avec l'approbation du Registrar ou de la Cour, il *pourra* être, en outre, inscrit sur le Livre foncier des descriptions verbales de nature à préciser les parcelles et les limites de la propriété. » L'insertion de semblables indications garantissent au propriétaire la possession des limites qui en résultent. Afin de s'assurer de l'exactitude, le Registrar devra inviter les propriétaires voisins à prendre connaissance des indications que le requérant entend faire inscrire sur le Livre foncier.

Mais le plus souvent, le demandeur s'en réfèrera pu-

(1) Brickdale, op. cit., p. 49.

(2) Select committee on Land Titles and Land Transfer, question 3093, 1878.

(3) Lake, questions 2554 à 2563, Select Committee on Land Transfer Bill, 1895. Il s'agissait d'erreurs commises en immatriculant diverses parties d'un immeuble qu'on avait morcelé (Caterham Case).

rement et simplement au plan annexé à sa requête ou bien il précisera sur le levé des lieux par des signes graphiques l'étendue de son domaine. Soit qu'il adopte l'une ou l'autre solution, les données du plan ne sauraient, dans ces cas, préjuger les contestations relatives à la délimitation de l'immeuble, qui pourraient être soulevées par des propriétaires voisins. Elles ne sauraient notamment décider si la ligne séparative de deux propriétés est située au centre d'une haie, sur sa face antérieure ou postérieure, à une distance donnée, en deçà ou au delà, de cet accident naturel.

La loi de 1897 laisse donc au demandeur en immatriculation, l'option entre deux systèmes. Ou bien, il désirera obtenir un titre valable contre toutes les réclamations, de quelque nature qu'elles soient et, dans ce cas, il fera procéder à la vérification contradictoire et à la description des limites de la propriété ; ou bien, il se contentera d'un titre qui ne fera pas foi quant à l'étendue du domaine, et il n'aura à fournir qu'une carte sur laquelle l'immeuble sera bordé d'un liseré rouge (1).

Le législateur anglais, en admettant ce double régime, a eu en vue de faciliter l'immatriculation des immeubles et de diminuer autant que possible les frais accessoires de cette opération.

Si, en effet, les Livres fonciers germaniques renseignent d'une façon précise sur les limites des propriétés, c'est qu'il existe, à côté d'eux et en étroite corrélation avec eux, des cadastres, dressés d'après les méthodes techniques les plus précises et tenus constamment à jour. Il n'en était pas de même pour l'Angleterre qui ne pouvait prendre comme base graphique du registre foncier qu'une carte topographique, à grande échelle, il est vrai, mais n'offrant nullement les garanties d'exactitude d'un cadastre parcellaire. La loi sur l'immatriculation aurait pu prescrire, comme en Australie (2), que ce cadastre serait, en quelque sorte, levé propriété par propriété et que

(1) General Rules, art. 269 à 282.

(2) La loi tunisienne et les décrets des colonies françaises se sont inspirés sur ce point de l'Act Torrens.

tous les demandeurs devraient avant l'immatriculation faire procéder à la délimitation contradictoire de leur domaine et des domaines contigus : ce qui nécessite des opérations matérielles très délicates, peut faire naître des procès nombreux, coûte toujours fort cher.

Il a paru préférable de laisser le propriétaire foncier prendre l'initiative d'une pareille procédure, car l'établissement des Livres fonciers n'exige pas l'existence d'un levé géométral des terrains à immatriculer. Sans doute, l'immatriculation basée sur le cadastre, rend le maximum de services ; elle supprime presque toutes ces querelles de voisinage qui, par leur répétition, et par l'entêtement des parties, peuvent être si préjudiciables; mais la plupart des résultats attendus des Livres fonciers existent du moment où l'identification des immeubles sur le terrain est suffisamment assurée par un plan. Ainsi que le disait un publiciste, M. Degouy : « Quand vous vous présentez dans un bureau de location pour retenir des places dans un théâtre, vous avez sous les yeux un plan approximatif de la salle où tel fauteuil de forme ronde est représenté par un petit morceau de carton carré. » Mais, « l'essentiel n'est pas d'avoir sous les yeux la figuration exacte du fauteuil. L'essentiel est de savoir où ce fauteuil est placé et s'il n'est pas déjà loué. De même, quand il s'agit de commencer un Livre foncier et d'établir aux yeux de l'acheteur ou du prêteur, l'état civil du bien fonds, peut-être n'est-il pas nécessaire de procéder tout de suite à un mensurage anthropométrique de la parcelle, si on peut s'exprimer ainsi (1). » Avec le système adopté en Angleterre, le droit du propriétaire sur un immeuble se trouve solennellement consacré et, si l'étendue de ce droit peut se trouver quelque peu modifié dans la suite, l'intérêt de l'opération n'en reste pas moins, à tous égards, considérable.

A côté du titre absolu et immédiatement au-dessous de lui, se trouve le titre qualifié. Outre les restrictions que nous avons rappelées au sujet du premier mode d'immatriculation, l'inscription sur le Livre foncier avec un titre

(1) Comm. extrap. du cad. Proc.-verb., T. I, p. 206.

qualifié emporte certaines réserves quant aux droits qu'il confère. Ces réserves résultent des termes mêmes dans lesquels est opérée l'immatriculation. Celle-ci, en effet, mentionne que le droit du propriétaire n'a pu être établi durant une certaine période, que ce droit est subordonné à une condition résolutoire ou suspensive, ou à un terme certain ou incertain. Il résulte de cette définition même, que le titre qualifié ne saurait conférer au titulaire les droits qui ont été réservés lors de son immatriculation. Mais, exception faite de ces causes de caducité, le porteur d'un titre qualifié est investi de tous les privilèges et de tous les droits que possède le porteur d'une titre absolu ; il n'est, en somme, qu'un propriétaire avec titre absolu *en expectative* (1).

La plupart des législations sur les Livres fonciers ne connaissent que l'immatriculation avec titre absolu. Les Land Transfer Acts ont institué deux autres titres : le titre possessoire et le titre marchand, pour les leaseholds.

Le titre marchand d'un leasehold ne garantit le propriétaire que contre toutes les actions en restitution ou en résolution dont l'origine est postérieure à la concession originaire du bail ; mais il réserve tous les droits qui pourraient être valablement opposés aux tiers par suite d'une erreur sur la qualité ou la capacité du bailleur à passer le contrat de location (2).

Délivré après l'accomplissement de formalités très sommaires, le titre possessoire d'une freehold ou d'un leasehold n'offre, pour celui qui le détient, qu'une sauvegarde toute relative. Le propriétaire immatriculé à titre possessoire est soumis aux revendications de toutes les personnes « possédant un droit né ou capable de naître à l'époque de l'immatriculation » (3), qui ne constate en résumé que la possession du requérant. Mais, comme la loi anglaise admet que le plus grand nombre des actions réelles est prescrit par la possession, l'inscription sur le Livre foncier servira de point de départ certain à cette prescrip-

(1) Art. 9 et 11, L. T. A., 1875, et art. 59, General Rules.

(2) Art. 56, General Rules.

(3) Art. 8, L. T. A., 1875, et art. 57, General Rules.

tion. Elle présentera, en outre, l'avantage de rendre dans l'avenir le titre de propriété clair et d'éviter toutes les complications qui naissent du régime des transactions occultes.

Au début, l'immatriculation ne présentera que peu d'intérêt pour le bénéficiaire. Il faudra que les prêteurs et les acquéreurs continuent à procéder à toutes les investigations nécessitées par les transferts occultes : ces investigations pourront embrasser les quarante années antérieures à la première inscription. Mais, peu à peu, à mesure que l'époque de l'immatriculation originaire s'éloigne, les recherches ne s'étendront plus que sur les 35, 30, 25 ou 20 années qui ont précédé l'inscription au Livre foncier ; l'examen du registre officiel remplaçant pour les 5, 10, 15 ou 20 autres années la production des actes autrefois nécessaire.

Lorsqu'un propriétaire immatriculé à titre possessoire aura joui pendant 20 ans d'une possession non troublée, les acquéreurs pourront se contenter le plus souvent de la seule preuve qui leur est fournie par l'inspection du registre, car ils seront à peu près certains qu'aucune action en revendication ne sera plus intentée. « Si l'on supposait, a dit, en 1895, le Chancelier, Lord Herschell, que tous les propriétaires eussent aujourd'hui immatriculé leurs biens avec un titre simplement possessoire, dans 20 à 25 ans, tous ces titres seraient devenus sûrs. Au bout de ce laps de temps, les immeubles seraient vendus sous la condition de limiter les recherches à cette période. Après 40 ans d'inscription, tous les titres possessoires seraient complets et parfaits au sens légal du mot (1). » « C'est comme si un filtre avait été placé au travers d'un fleuve boueux. L'eau resterait en amont trouble, mais, en aval, elle serait claire. Si l'on arrivait au bord de ce fleuve en aval, à une distance assez considérable pour n'avoir jamais l'occasion de remonter jusqu'à l'endroit où le filtre est placé, on pourrait croire que ce fleuve est limpide depuis sa source (2). » Il en serait ainsi pour le titre possessoire après

(1) Select Committee on Land Transfer Bill, 1895, questions 17-24 ; 233-238 ; 313-317.

(2) Report of the Land Transfer Commission, 1870, § 75.

les 40 années révolues . Pour employer une autre expression des jurisconsultes anglais, le titre « aurait mûri ».

Le titre possessoire a été introduit dans la législation anglaise à l'exemple du Canada ; on retrouve aussi dans la législation espagnole une procédure destinée à pourvoir à l'inscription de la possession (1). Les effets sont d'ailleurs semblables à ceux prévus par la loi de 1875. Le titre possessoire ne fait que préciser la situation juridique du détenteur d'un immeuble, sans lui conférer aucun droit.

L'institution du titre possessoire est destinée à mettre un terme au dilemme suivant. Pour établir un registre et conférer aux inscriptions qui y sont faites une foi absolue, il faut vérifier et contrôler les prétentions des propriétaires. Sans cet examen, il serait impossible à l'Etat d'assumer une pareille responsabilité. Mais l'examen de ces prétentions est très coûteux et rend très difficile l'établissement initial du Livre foncier. Le titre possessoire permet de conférer, dans l'avenir, aux biens immatriculés sinon la valeur du titre absolu, du moins une sûreté équivalente. Dans le présent, il ne nécessite que l'administration de preuves très sommaires (*primâ facie evidence*): en général, la production du dernier acte de propriété suffit pour obtenir l'inscription au Livre foncier.

Si l'immatriculation à titre possessoire se recommande par la simplicité des formalités, grâce auxquelles elle est obtenue, si elle constitue pour le propriétaire une sage mesure d'administration, elle laisse subsister des droits de propriétaire imprécis, pendant une assez longue période, et, elle ne fait pas profiter les immatriculés de tous les avantages qu'ils pourraient retirer de leur inscription au Livre foncier. On lui a reproché également de transformer un droit, jusqu'alors incontesté, en un droit provisoire, de diminuer par conséquent la valeur de la propriété plutôt que de l'augmenter. Toutes ces critiques contiennent une part de vérité. Un autre système avait été proposé dans les premiers projets, révisant la loi de

(1) V. L. hypothécaire révisée, du 21 décembre 1859, et le Règlement Général du 29 octobre 1870.

1875. A l'expiration d'un délai de 5 années durant lequel certaines mesures de publicité et de contrôle étaient prescrites, le titre possessoire devenait définitif et absolu. L'indécision dans laquelle se trouvaient les propriétaires cessait et, la possession non troublée pendant 5 ans permettait de supprimer l'examen régulier des titres de propriété. Cette proposition était inspirée par la procédure en usage dans l'Europe continentale. Une fois que le Livre foncier a été établi dans un district, les résultats sont publiés dans les localités intéressées, et un délai variant de 6 mois à 1 an est imparti aux personnes qui pourraient se trouver lésées par les énonciations du registre. Passé ce délai, les titres des propriétaires mentionnés sur le Livre foncier, deviennent inattaquables et absolus, bien que les justifications exigées pour obtenir l'immatriculation aient été très sommaires (1).

Cette procédure limite à une période très brève, le caractère de précarité de l'inscription à titre possessoire. Elle n'a cependant pu être adoptée qu'en raison des formalités déjà accomplies lorsqu'il est procédé à l'établissement du Livre foncier. Celui-ci n'est, en effet, institué que dans les communes où le cadastre parcellaire existe. Or, la confection du cadastre dans une commune est, elle-

(1) Cf. notamment art. 57 de la loi du 12 avril 1888 sur la création des Livres fonciers dans les pays de droit rhénan. « Quiconque figure au cadastre comme propriétaire n'a pour se faire inscrire au Livre foncier, qu'à produire l'une des justifications suivantes:

1° Prouver qu'il a acquis la propriété conformément aux lois existantes;

2° Justifier de sa possession par une attestation du maire de la commune;

3° Rendre vraisemblable par titres ou par témoins, sous la foi du serment ou de toute autre manière, qu'il a par lui-même ou par ses auteurs, possédé l'immeuble pendant 10 ans.»

Art. 58: « Celui qui ne figure pas au cadastre ne peut se faire inscrire au Livre foncier comme propriétaire, conformément à l'art. 57, que, si la personne figurant au cadastre ou ses représentants y donnent leur consentement par acte reçu en justice ou par devant notaire, ou dûment certifié. »

même, accompagnée des nombreuses mesures de publicité et les inscriptions de propriétaires, bien que faites en se référant seulement à la possession, n'en présentent pas moins des garanties d'exactitude très sérieuses.

L'Angleterre n'a admis la création du Livre foncier qu'à titre individuel, elle a écarté toutes les opérations collectives de levers de plan d'un territoire tout entier. Il en résultait par conséquent que l'immatriculation n'était précédée d'aucune mesure de nature à rendre plus facile la désignation du véritable propriétaire. La législation ne pouvait conférer, même après un stage de quelques mois, sur le Livre foncier, un titre absolu à un demandeur qu'en exigeant de lui des justifications complètes de sa qualité. Comme il importait avant tout de faire une législation populaire, applicable aux petits domaines plus encore qu'aux grands, elle a institué le titre possessoire. Bien qu'il ne donne à son titulaire que peu d'avantages immédiats, ce titre est appelé dans l'avenir à rendre de grands services. Dans le présent, il assure une publicité complète des actes relatifs aux biens immobiliers, et, comme tel, il comble une grave lacune de la législation anglaise. De plus, en permettant au Registrar de demander au propriétaire des preuves moins précises pour obtenir l'immatriculation à titre absolu, lorsque la propriété a déjà été pendant 6 ans inscrite à titre possessoire, le règlement général a, sans porter atteinte aux principes posés par les Land Transfer Acts, conféré une nouvelle utilité à l'immatriculation possessoire.

CHAPITRE VI

LES PRINCIPES DE L'IMMATRICULATION OBLIGATOIRE

L'immatriculation des propriétés était sous l'empire des lois de 1862 et de 1875 purement facultative. L'inscription d'un immeuble sur le Livre foncier ne pouvait avoir lieu que sur la demande des propriétaires. Ceux-ci étaient libres de faire cette démarche ou de continuer à détenir leurs biens en vertu des titres de propriété occultes en leur possession. L'initiative laissée ainsi aux Landlords aboutit à l'échec complet des deux lois. En effet, « la faiblesse inévitable de tout projet d'immatriculation purement facultative est que, sauf dans des cas exceptionnels, le Landlord n'a pas un intérêt évident à immatriculer son immeuble. En pratique la valeur vénale d'une propriété n'est pas sensiblement diminuée par les conditions de vente imposées aux acquéreurs. Il en résulte qu'on escompte en vain le désir des propriétaires anglais d'acquérir un titre marchand et inattaquable (1). »

Afin de mettre un terme à toutes les résistances, la loi de 1897 a posé le principe de l'immatriculation obligatoire. Le législateur anglais a d'ailleurs été précédé dans cette voie par la plupart des législateurs étrangers. Seule, peut-être, la loi tunisienne de 1885 a laissé aux propriétaires de la Régence toute latitude pour faire inscrire leurs biens sur le registre terrier (2).

Toutefois dans l'application du principe de l'obligation, les divers pays se séparent et édictent des mesures plus ou moins rigoureuses. La Prusse, l'Autriche-Hon-

(1) Pollock, op. cit., p. 171.

(2) Mesure adoptée à la fois pour ménager les susceptibilités des indigènes dont les coutumes et les traditions allaient être modifiées par la nouvelle législation et pour ne pas engager des dépenses trop lourdes pour le Budget tunisien.

grie, où les Livres fonciers ont été les premiers établis, ont suivi une marche progressive pour leur constitution. Elles ont découpé leur territoire en un certain nombre de circonscriptions dans lesquelles les opérations d'immatriculation ont été tour à tour entreprises et terminées. C'est le système suivi également dans les pays rhénans (1). La loi du 12 avril 1888 a décidé que des ordonnances ministérielles détermineraient les circonscriptions dans lesquelles le *Grundbuch* serait établi. De même en Alsace-Lorraine, la confection des registres territoriaux a lieu par communes au fur et à mesure de la réfection du cadastre (2).

Au contraire, lorsque Sir Robert Torrens introduisit l'immatriculation de la propriété foncière dans l'Australie du Sud, il fit déclarer la loi immédiatement applicable dans toute l'étendue de la Colonie ; mais il ne mit en demeure de recourir à l'inscription sur le Livre foncier que certains propriétaires: l'immatriculation ne devint obligatoire que pour les concessionnaires de terres de la Couronne dont les titres seraient délivrés postérieurement à la promulgation de l'Act Torrens (3).

(1) Art. 3, 42 et 43. V. Annuaire de Législation étrangère,1888.

(2) L. 22 juin 1891, sur l'institution des Livres fonciers, article 1er. V. Ann. de Lég. étr. de 1891. Comp. avec la L. du 6 mars 1886, concernant l'entrée en vigueur des lois sur l'inscription des droits réels et sur le cadastre dans le canton de Vaud. Art. 1er. «..... L'ouverture des nouveaux registres prescrits par l'art. 26 de la loi sur l'inscription des droits réels n'aura lieu pour chaque commune qu'après la révision ou le renouvellement de son plan et de son cadastre, au jour qui sera fixé par le Conseil d'Etat. »

(3) Ce principe a été en quelque sorte adopté par le Décret du 16 juillet 1897, ayant pour objet la réglementation de la propriété foncière à Madagascar et par les Décrets qui, de 1899 à 1901, ont réglé le régime de la propriété dans les colonies de la côte occidentale d'Afrique. D'après ces décrets, l'immatriculation est exceptionnellement obligatoire: 1° Dans tous les cas de vente, location ou concession de terrains domaniaux; 2° dans tous les cas où des Européens ou assimilés se rendront acquéreurs de biens appartenant à des indigènes.

La loi anglaise de 1897 a combiné le système européen et le système australien. Dès le 1[er] janvier 1898, tous les Landlords anglais ont pu demander à bénéficier de ses dispositions. Comme il ne fallait pas trop compter sur leur empressement, le législateur a prévu que progressivement, l'immatriculation leur serait imposée. Il a décidé dans ce but que les districts, où l'application des Land Transfer Acts serait obligatoire seraient désignés par des ordonnances rendues après un certain nombre de formalités : par là, il a fait un emprunt aux législations allemandes. Mais dans ces districts, toutes les propriétés ne devront pas être immédiatement immatriculées. Les immeubles ne seront soumis nécessairement à cette formalité qu'au fur et à mesure de leur transmission par voie de vente. Cette disposition rappelle le principe de l'Act Torrens.

Examinons successivement les deux conditions de l'application obligatoire.

La détermination des comtés ou parties de comté a lieu par ordonnance de la reine rendue en Conseil privé (1). Diverses propositions avaient été faites à ce sujet au cours de la discussion devant le Parlement. Certains avaient proposé notamment de désigner dans la loi elle-même le comté où la première application serait faite. Un certain laps de temps aurait été assigné pour cette expérience. En cas de réussite, l'immatriculation obligatoire aurait été imposée à toute l'Angleterre, à l'expiration du terme primitivement fixé. Cette proposition présentait l'inconvénient d'ouvrir de nouveau devant le Parlement des débats que le gouvernement savait, par expérience, pouvoir retarder pendant de longues années le vote définitif. Aussi Lord Halsbury demanda et obtint que l'administration fût chargée d'assurer l'application progressive de l'immatriculation obligatoire. D'ailleurs, plusieurs précautions ont été prises dans la loi elle-même contre des abus possibles.

Le gouvernement est autorisé à désigner le premier

(1) Art. 20, § 1, Land Transfer Act, 1897.

comté où il entend rendre l'immatriculation obligatoire. Il doit donner avis de cette intention au Conseil du comté, six mois avant la promulgation de l'ordonnance, joindre à cette notification, un projet de l'ordonnance qu'il compte rendre et indiquer le lieu où il se propose d'établir le bureau d'immatriculation. En même temps, publication est faite de ce document dans la *Gazette de Londres* (1).

Le Conseil du comté ainsi désigné examine, durant les trois mois qui suivent la réception du projet d'ordonnance, l'opportunité de la mesure. Avant l'expiration de ce délai, il peut prendre dans une séance, spécialement convoquée à cet effet, et les 2/3 des membres du Conseil étant présents, une délibération déclarant ne pas accepter l'immatriculation obligatoire. Si cette délibération est transmise au Conseil privé, l'ordonnance ne peut pas être rendue. Elle sera, au contraire, publiée à l'expiration d'un délai de six mois, lorsque le Conseil de comté n'aura pas manifesté, dans les formes prescrites, son opposition (2).

La première ordonnance ne pourra avoir effet pour plus d'un comté ; aucune mesure semblable ne devra être prise pendant trois ans pour un autre comté, et à l'expiration de cette période, l'immatriculation ne pourra être rendue obligatoire dans une nouvelle circonscription que si le Conseil de ce comté, dans une réunion comprenant les 2/3 du nombre des membres du Conseil, demande au gouvernement de rendre une ordonnance étendant, à toute ou partie du comté, les mesures de coercition déjà appliquées dans d'autres régions (3).

Il doit donc y avoir une entente entre le gouvernement et les représentants locaux. Cette manière de procéder est, peut-être, imitée de la législation autrichienne. Lorsque le Parlement impérial vota la loi générale sur l'immatriculation, il ne la rendit immédiatement applicable qu'aux Etats où existaient déjà des registres fonciers. Il laissa aux assemblées des autres parties de l'Empire, le

(1) Land Transfer Act, 1897, art. 20, § 5.

(2) Ibid., § 6.

(3) Ibid., § 4.

sion de décider si elles désiraient adopter la nouvelle législation et de déterminer l'époque à partir de laquelle elle serait applicable (1).

La troisième précaution prise par la loi de 1897 contre le gouvernement royal consiste dans l'obligation de déposer les ordonnances sur les bureaux des Chambres dans les trente jours à partir de leur promulgation, si le Parlement est en session; dans les vingt jours de sa réunion, si le Parlement était prorogé au moment de l'émission de l'ordonnance. L'une ou l'autre Chambre peut voter, dans les quarante jours qui suivent le dépôt, une motion désapprouvant l'acte du gouvernement. Dans ce cas, l'ordonnance serait annulée et tenue pour non avenue (2).

Tous les immeubles situés dans le comté où l'immatriculation a été rendue obligatoire, ne sont pas immédiatement immatriculés, comme cela a lieu dans les pays continentaux et notamment en Alsace-Lorraine et dans les provinces rhénanes. La loi de 1897 a décidé que l'immatriculation ne serait obligatoire qu'en cas de vente d'un bien en freehold (3). Elle a également autorisé le lord Chancelier à faire, après avis du Comité consultatif créé à cet effet, des règlements appliquant aux concessions à bail, aux ventes et autres opérations relatives aux tenures en leasehold, les dispositions légales sur l'immatriculation obligatoire (4).

En exécution de la délégation (5) donnée par la loi, le règlement général du 2 août 1898 a décidé que, sauf disposition contraire dans les ordonnances rendant l'imma-

(1) V. Brickdale, Detailed Report on the systems now in operation in Germany and Austria-Hungary, p. 53, §§ 323, 324 et 325.

(2) Land Transfer Act, 1897, art. 20, § 9.

(3) Ibid., art. 20, §§ 1 et 2.

(4) Ibid., art. 22, § 6 (g).

(5) C'est un exemple assez rare de délégation du pouvoir réglementaire : le législateur anglais ne laisse, en effet, en général, au gouvernement que le soin de régler les détails d'application purement matérielle de la loi.

triculation obligatoire, la loi de 1897 s'appliquera, pour l'objet qui nous occupe, aussi bien aux ventes de leaseholds, aux concessions à bail et aux sous-locations qu'aux ventes de freehold. L'inscription sur le Livre foncier ne sera cependant nécessaire que si les locations ou sous-locations ont une durée supérieure à 40 ans ou limitée au moins à deux vies humaines (1).

Mais pour l'application obligatoire de l'immatriculation, l'expression « bien en freehold ou en leasehold » est loin d'avoir la signification très étendue qui lui a été donnée, lorsqu'il s'agissait d'autoriser les propriétaires à demander le bénéfice de l'inscription sur le Livre foncier. L'immatriculation sera toujours facultative pour les biens incorporels, pour les mines et minières distinctes de la propriété de la superficie, pour les immeubles dans l'indivision, pour les biens corporels faisant partie d'un manoir ou inclus comme tel dans la vente d'un manoir ; enfin, pour tous les droits réels possédés en vertu de l'équité (2). L'application obligatoire de la loi se trouve donc assez restreinte, quant à la nature des droits réels qui doivent être immatriculés.

Une autre limitation réside dans le terme de « vente (*sale*) », employé par le législateur pour désigner les contrats à l'occasion desquels l'immatriculation est obligatoire. La loi ne donne aucune définition de la vente, mais il est certain qu'elle ne vise que les mutations de propriété à titre onéreux dans le sens usuel du mot. En conséquence, les cessions en vue de la constitution d'un settlement ou de la création d'un mortgage, ainsi que les transmissions faites par les administrateurs d'une succession aux héritiers bénéficiaires ou aux légataires ne sauraient avoir pour effet de rendre nécessaire l'inscrip-

(1) Art. 68 et 70. General Rules. Cette durée est plus longue que celle à partir de laquelle l'immatriculation d'une tenure à bail est possible. Rappelons, en effet, que l'inscription au Livre foncier peut être demandée lorsque le bail a 21 ans de durée, ou est limité à une ou plusieurs vies humaines.

(2) Art. 24, L. T. A., 1897.

tion de la propriété grevée ou transférée sur le Livre foncier. La même solution semble devoir s'imposer pour un partage ou un échange d'immeubles, même s'il y a paiement d'une soulte. Au contraire, une vente à charge de rente foncière ou moyennant le paiement d'annuités paraît devoir être classée dans la catégorie des actes qui entraînent l'immatriculation de la propriété (1).

Après avoir ainsi déterminé les propriétés dont l'immatriculation serait obligatoire et les cas dans lesquels elle aurait lieu, le législateur a décidé que l'immatriculation à titre possessoire de l'acquéreur serait suffisante (2). La procédure des demandes en inscription à titre possessoire n'exige, en effet, que des formalités très sommaires, dont l'accomplissement ne pourra pas soulever de critiques trop vives de la part des Landlords. Mais si la loi n'exige que l'immatriculation à titre possessoire, il va de soi que les propriétaires, pouvant fournir des justifications suffisantes, ont le droit de demander leur inscription avec un titre absolu.

La sanction de l'obligation d'immatriculer à l'occasion de mutations à titre onéreux, se trouve indiquée dans le § 1 de l'article 20 de la loi de 1897 : l'acheteur du freehold ou du leasehold n'acquierra pas la propriété légale de ce bien et le vendeur continuera à en être investi. Néanmoins, une fois le prix de vente payé ou la convention de bail intervenue, le vendeur ou le bailleur ne sera plus en équité considéré que comme un fidéicommissaire détenant la propriété pour le compte de l'acquéreur ou du preneur.

La jurisprudence des tribunaux anglais a tiré les conséquences suivantes de la distinction entre la propriété légale et la propriété équitable. Si le propriétaire légal aliène ou donne à bail au détriment du propriétaire en équité, la vente ou la location est valable, pourvu que le second acquéreur ou locataire n'ait pas eu connaissance

(1) Art. 20, § 1 et 2. Cf. Brickdale and Sheldon's op. cit., p. 54 et 312, note (c).

(2) Art. 20, § 3, L. T. A., 1897.

du premier contrat. Deux moyens sont reconnus au propriétaire équitable pour avertir les tiers de l'existence de son droit. Il doit exiger la remise entre ses mains des titres de propriété : les tiers qui traiteraient ensuite avec le fidéicommissaire sans demander la production des titres commettraient une faute lourde qui les empêcherait de se prévaloir du contrat à eux consenti. Mais comme la remise des titres de propriété ne peut pas toujours être exigée (1), le premier acquéreur doit faire mentionner sur les titres l'existence du contrat qui est intervenu : cette mention avertira, par conséquent, les tiers des droits antérieurs nés du premier contrat (2).

De plus, le premier acquéreur qui ne veut pas se soumettre à la loi de 1897, peut se protéger en faisant opposition en vertu de l'art. 60 de la loi de 1875, car il est investi d'un droit qui lui permet de s'opposer à toute convention intervenue, sans qu'il y ait été partie. Les droits possédés en équité sur un immeuble, se trouvent donc garantis d'une manière satisfaisante et la sanction édictée contre le défaut d'immatriculation perd beaucoup de sa force.

Certains auteurs, et parmi eux deux des commentateurs les plus autorisés des Land Transfer Acts, MM. Brickdale et Sheldon, se sont même demandés si un acheteur ne pourrait pas acquérir la propriété légale sans recourir à l'immatriculation; et ils ont imaginé une procédure quelque peu compliquée, par laquelle néanmoins les dispositions de la loi de 1897 se trouveraient éludés (3).

(1) Notamment lorsque les titres de propriété n'ont pas trait exclusivement à la propriété transmise.

(2) Brickdale and Sheldon's, op. cit., p. 55 et suiv.

(3) L'exemple cité par MM. Brickdale et Sheldon, est le suivant : A. désire acheter la propriété de Blackacre appartenant à B. Ne désirant pas faire immatriculer son acquisition, A. fait une convention avec B., en vertu de laquelle B., vendeur, déclare, au moment du paiement du prix, qu'il possède Blackacre en fidéicommis pour le compte de A., et que, A. a le pouvoir de nommer de nouveaux fidéicommissaires à la place de B. En vertu de cette convention, A. reçoit les titres de propriété, entre en posses-

Aussi peut-on craindre que le principe de l'immatriculation obligatoire contenu dans la nouvelle législation, ne porte pas tous les fruits qu'on pouvait en espérer et que les jurisconsultes anglais, une fois encore, modifient dans la pratique les résultats attendus des nouveaux textes. Il semble donc tout d'abord, que l'on puisse reprocher à la loi de 1897 d'avoir laissé, par l'imprécision des termes employés, le champ libre à certaines constructions juridiques en opposition complète avec son esprit.

Mais, outre ces critiques propres à la législation anglaise, l'immatriculation partiellement obligatoire a été attaquée par les partisans de l'immatriculation obligatoire et générale à toute une contrée. Il a été dit en effet que, dans les pays européens, l'un des principes généraux du droit était l'unité de législation : *Una lex, unum jus*. Cette unité se trouve avec le système anglais doublement compromise. Elle est rompue entre les comtés, puisque les uns seront soumis obligatoirement au régime des Land Transfer Acts, tandis que, dans les autres, ces lois ne seront appliquées que sur la demande des propriétaires. Elle est rompue également entre les propriétaires d'un même comté, puisque certains d'entre eux auront été contraints, à l'occasion d'acquisitions, d'inscrire leurs immeubles sur le Livre foncier, tandis que

sion de Blackacre et, quelques temps après, désigne comme fidéicommissaires, X. et Y., à la place de B. ; puis il obtient de X. et Y. une renonciation à leur fidéicommis. Dans cette espèce, la déclaration de fidéicommis faite par B. est certainement une vente, au sens de la loi de 1897 ; mais elle ne rend pas l'immatriculation obligatoire parce que A. n'obtient, en vertu de cette déclaration, qu'un droit équitable sur la propriété de Blackacre. La renonciation à leurs droits faite par X. et Y. lui confère seule la propriété légale. Or, cette renonciation n'est pas une vente, mais un simple transfert de droits fait par des fidéicommissaires au bénéficiaire en possession qui a qualité en équité pour les requérir de lui faire cette cession. L'immatriculation de la propriété n'est donc pas obligatoire à l'occasion de cette convention. La propriété légale se trouve ainsi transmise sans qu'il y ait eu lieu à inscription sur le Livre foncier.

les autres resteront sous le régime des transactions occultes. Dualité de législation éminemment préjudiciable à la rapide expédition et à la facilité des opérations immobilières, car elle compliquera le travail des hommes de loi qui auront à appliquer, suivant les cas, des textes tout différents.

L'immatriculation obligatoire ainsi conçue, présente, en outre, le défaut d'être plus coûteuse et moins sûre que l'immatriculation générale.

Plus coûteuse, car chaque immatriculation isolée nécessite des opérations de bornage, des vérifications de l'existence de certaines servitudes qui n'intéressent pas seulement la propriété que l'on va immatriculer, mais toutes les propriétés contiguës. Les frais de ces opérations communes seraient répartis entre tous les intéressés, si toutes les propriétés étaient immatriculées en même temps ; au contraire, lorsque les inscriptions sont distinctes pour chaque immeuble, un seul propriétaire les supporte. Les mêmes formalités doivent être renouvelées pour chaque inscription, car elles ne sauraient lier des personnes qui n'avaient pas été antérieurement appelées à les contrôler.

Cette procédure est aussi moins sûre, car la confection d'un Livre foncier pour tout le territoire d'une circonscription est entourée de mesures de publicité générales qui avertissent les tiers de la gravité de l'opération qui va être entreprise. Les immatriculations isolées font bien l'objet de publications dans les journaux; mais ces publications passent, le plus souvent, inaperçues et ne constituent pas pour les intéressés une garantie suffisante.

Malgré ces critiques, l'application progressive de l'immatriculation obligatoire a de chauds défenseurs. Ils font remarquer tout d'abord que l'unité de législation se trouve toujours rompue pendant une certaine période, car l'établissement initial du Livre foncier ne peut être opéré en même temps sur tout le territoire, comme par une baguette de fée. La législation autrichienne, celle de 1888 pour les pays rhénans, celle de 1891 pour l'Alsace-Lorraine, ont obéi à une nécessité pratique en ne pres-

crivant l'immatriculation des immeubles que successivement, dans des circonscriptions déterminées. La loi de 1897 n'a fait que suivre leur exemple ; ce qui a été d'ailleurs d'autant plus facile qu'en Angleterre, moins que dans tout autre pays, l'unité de législation est respectée : nombreuses sont les lois qui ne s'appliquent qu'à certains comtés du royaume; dans la législation foncière elle-même, l'enregistrement des actes avait déjà fait l'objet de lois distinctes et différentes pour le Yorkshire et le Middlesex. Le Land Transfer Act de 1897 se sépare cependant des législations des autres pays sur un point : au lieu d'immatriculer tous les immeubles d'une même circonscription à la fois, elle ne les soumet à cette formalité qu'au fur et à mesure de leur transmission par vente.

Des considérations de diverses natures ont inspiré cette limitation. Si l'opposition des Landlords et des solicitors était moins tenace en 1897, elle n'attendait qu'une occasion favorable pour reprendre une nouvelle vigueur. Il importait, par conséquent, que la législation fût, pour les parties, la cause du moins de trouble possible. Les ventes constituaient une base excellente pour l'inscription des propriétés au Livre foncier. Leur conclusion est toujours accompagnée d'un examen des titres et de la confection d'un acte dans lequel la propriété est décrite et les droits des différentes personnes intéressées indiqués. Grâce à ces renseignements, l'immatriculation se trouve beaucoup simplifiée. De plus, au moment où la vente a lieu, les parties supportent certains frais : une somme quelquefois considérable est remise par l'acquéreur au vendeur. La légère dépense additionnelle d'inscription passe presque inaperçue, alors que le propriétaire, devrait, si aucune opération n'était faite en même temps, prélever sur son revenu annuel, les frais de l'immatriculation (1).

Les conditions dans lesquelles l'immatriculation de la propriété est opérée, sont aussi toutes différentes de

(1) Brickdale, Report of the Registrar of the Land Registry, p. 4 et 5, § 6.

celles dans lesquelles les *Grundbücher* ont été institués dans les pays germaniques. Basés sur un cadastre minutieusement tenu, ces Livres fonciers n'ont eu qu'à s'y référer pour toutes les indications relatives à la détermination physique des immeubles immatriculés. En Angleterre, les plans cadastraux sont inconnus : seule l'Ordnance Map, carte à grande échelle, peut servir à déterminer la situation topographique des immeubles. Mais cette carte, levée déjà depuis quelques années, n'est pas constamment tenue à jour. Pour chaque inscription, il faut donc vérifier si la carte produite est encore conforme aux lignes du terrain. La révision générale pour toute une circonscription de la carte officielle aurait nécessité, outre des frais assez considérables, la remise à une date ultérieure de l'application obligatoire de la loi foncière. En considérant une à une ces propriétés et en faisant, à l'occasion de chaque demande, la révision partielle de l'Ordnance Map, les propriétaires désireux d'immatriculer leur propriété, pouvaient le faire immédiatement, et l'obligation d'inscrire les immeubles vendus pouvait être d'ores et déjà imposée.

L'application progressive de l'immatriculation obligatoire présente encore un autre avantage. Elle permet aux fonctionnaires de la conservation foncière, de s'initier peu à peu aux opérations de leur service; le personnel des bureaux ne sera augmenté qu'au fur et à mesure de l'accroissement des demandes qui seront formées ; les affaires seront peut-être examinées avec plus de soin qu'il eût été possible d'en accorder pour établir d'un seul coup les feuillets du Livre foncier.

Enfin, s'agissant de créer un organisme qui, jusque-là, avait été regardé avec méfiance par les propriétaires, il fallait apporter dans l'introduction des nouvelles méthodes, toute la prudence désirable. La consultation des conseils de comté avant la promulgation des ordonnances, la limitation au titre possessoire de la forme de l'immatriculation à demander, l'obligation d'inscrire les propriétés sur le Livre foncier imposée aux Landlords à l'occasion de certains actes seulement ; ces me-

sures, inspirées par le désir de causer le moins de trouble possible dans les transactions immobilières, ont été adoptées par le législateur anglais pour se concilier l'opinion. D'ailleurs, en prescrivant, dans certains cas, l'immatriculation obligatoire, la loi de 1897 va créer un noyau de propriétaires immatriculés, semblable à celui formé en Australie par les concessionnaires de terre de la Couronne. Instruit par les excellents résultats retirés de l'immatriculation par ces propriétaires, le public multipliera bientôt ses demandes et renouvellera, peut-être, l'exemple des propriétaires australiens qui ont d'eux-mêmes fait inscrire leurs terres sur le Livre foncier (1).

Toutes ces dispositions de la loi anglaise ont donc pour effet de remettre à une époque assez éloignée la confection définitive d'un registre terrier général des propriétés foncières. Nous ne pouvons cependant que les approuver; car elles ont constitué des concessions nécessaires faites à l'opinion publique pour obtenir le vote de la loi. Il est également possible d'espérer, que la liberté donnera rapidement les résultats que la coercition ne pourrait produire que dans un lointain avenir.

Mais il faut regretter que le législateur anglais n'ait pas pris des mesures plus efficaces pour prévenir les tentatives des jurisconsultes, en vue de soustraire les propriétaires à la nouvelle législation. Le danger existe; il ne reste plus à souhaiter, pour l'avenir du Livre foncier en Angleterre, que ses bienfaits paraissent évidents, qu'il force, pour ainsi dire, la confiance, et entraîne, dans un mouvement général, propriétaires et hommes de loi vers la publicité complète des opérations immobilières.

(1) Sir R. Torrens, question 3112. Select Committee on Land Titles and Land Transfer, 1878.

CHAPITRE VII

LES TRANSMISSIONS A TITRE ONÉREUX. — LA VENTE

Pour conserver au Livre foncier toute sa valeur et toute son efficacité, le législateur anglais aurait dû soumettre à la formalité de l'inscription tous les actes pouvant affecter la propriété et modifier les droits du détenteur. Il aurait dû s'inspirer des exemples qui lui étaient fournis par la loi prussienne et par l'Act Torrens, et qui lui enseignaient à ne reconnaître comme valables que les droits rendus publics par une mention sur le registre. Seul, en effet, ce principe « qui consiste à subordonner l'acquisition de la propriété même *inter partes*, à la formalité que l'on juge nécessaire pour la sauvegarde des tiers, est rigoureusement déduit de la notion du droit réel et de l'idée qu'un droit de cette espèce doit, par son essence même, être opposable à tous aussitôt qu'il existe (1). » Seul, aussi, il conserve au Livre foncier son caractère essentiel, celui d'être un miroir de la propriété.

La loi anglaise de 1897 a, néanmoins, maintenu l'existence d'un certain nombre de conventions qui, malgré le défaut d'enregistrement, continuent à porter des effets juridiques et à influer sur les pouvoirs du propriétaire. Il en résulte que le détenteur d'une propriété immatriculée peut transmettre ses droits, soit en vertu d'actes inscrits au Livre foncier, soit en vertu de conventions occultes. Les premiers sont régis par les lois sur l'immatriculation, les secondes sont soumises, à la fois, aux prescriptions de ces lois et aux règles générales du droit.

Ces diverses conventions vont, tour à tour, être envisagées quant à leur mode de création et quant à leurs effets.

(1) Massigli, Rapport sur la publicité des droits réels autres que les hypothèques. Comm. extrap. du cad. Proc.-verb., T. II, p. 543 et suiv.

Les actes qui doivent être inscrits sur les Livres fonciers, sont les ventes, les hypothèques, les conventions restrictives du droit d'usage du propriétaire, enfin, la création de droits réels par nantissement du certificat terrier. Avant de parler des conditions propres à chacun de ces contrats, il y a lieu d'examiner deux dispositions législatives qui leur sont communes.

La loi de 1897 a confié à des corporations composées de membres responsables et ayant à leur tête un conseil disciplinaire, le soin d'exécuter au nom des parties, les actes nécessités par l'immatriculation. Il était à craindre, en effet, que les agents d'affaires, les marchands de biens comme on les appelle en France, n'accaparent le plus grand nombre des opérations immobilières à la faveur des facilités données au public par l'immatriculation. Cette mainmise aurait pu présenter de graves inconvénients. Moins respectables que les officiers ministériels, les courtiers en immeubles auraient pu se livrer, au détriment de leurs clients, à des actes frauduleux ou tout au moins dolosifs ; exempts de tout contrôle disciplinaire, de toute responsabilité personnelle, ils n'auraient pas offert, à ceux qui leur auraient confié la gestion de leurs intérêts, des garanties de solvabilité suffisantes; aussi, toute personne ne rentrant pas dans l'une des catégories ci-après dénommées, qui, pour le compte d'un tiers et en vue d'un salaire quelconque, écrit ou prépare un acte concernant une transaction immobilière, encourt une amende de 50 livres sterlings au maximum recouvrable devant la Cour de juridiction sommaire. Seuls, les avocats, les solicitors à ce dûment habilités, les notaires publics, les *conveyancers* (avoués chargés spécialement des transmissions immobilières), les avocats consultants (*special pleaders*) et les agents d'affaires reconnus (*draftsmen in equity*), peuvent représenter les intéressés auprès du Bureau d'Immatriculation (1). Mais les propriétaires peuvent toujours, lorsqu'ils le préfèrent, agir par eux-mêmes et trouvent alors auprès des fonctionnaires du Land Re-

(1) Art. 10, L. T. A., 1897.

gistry toute l'assistance désirable pour la rédaction des actes.

Le propriétaire immatriculé n'est souvent pas le seul qui ait des droits sur un immeuble, et d'autres personnes peuvent avoir sur ce bien des droits réels dont elles peuvent se dessaisir. Mais le propriétaire immatriculé, seul, peut disposer de l'immeuble par des conventions inscrites sur le Livre foncier. Les tiers qui ont un titre suffisant, peuvent cependant constituer des droits et les garantir contre des actes émanés du propriétaire immatriculé, en faisant procéder à diverses inscriptions sur le Livre foncier. Des mentions expresses peuvent révéler l'existence de certains baux de droits nés du contrat de mariage au profit des époux, du nantissement d'un certificat terrier, etc... Mais la protection de la plupart des droits des personnes non immatriculées comme propriétaires, est assurée par l'inscription d'oppositions, de défenses ou de restrictions (1).

L'opposition (*caution*) à l'enregistrement de tous les actes translatifs de droits, est formée entre les mains du conservateur. Elle doit être accompagnée d'une déclaration faite, soit par l'opposant, soit par son mandataire. Avant de procéder à toute inscription sur le Livre foncier, le Registrar doit donner avis à l'opposant, et fixer un délai jusqu'à l'expiration duquel aucune mesure ne sera prise: l'opposant ainsi prévenu pourra agir de façon à sauvegarder ses intérêts. Si aucune procédure n'a été commencée avant la date fixée, l'opposition est considérée comme périmée et l'enregistrement a lieu. L'opposant qui désirerait voir remettre l'enregistrement à une date plus éloignée que celle fixée dans l'avis devrait donner des garanties suffisantes pour indemniser les parties du préjudice qu'il pourrait leur causer. Il est, d'ailleurs, également passible de dommages-intérêts, s'il a fait opposition sans cause raisonnable. La *caution* qui a une fois servi à prévenir l'opposant est périmée,

(1) Art. 53 à 57, L. T. A., 1875, et art. 226 à 243, General Rules.

mais elle peut être renouvelée (1). Les *cautions* servent à protéger les droits qui peuvent naître d'instances encore pendantes devant les tribunaux, ainsi que les réclamations contestées par les propriétaires. Elles constituent, en somme, une procédure dirigée contre le propriétaire, tandis que les restrictions sont le résultat d'un accord avec lui.

Les restrictions limitent les droits du propriétaire, en l'astreignant à demander le concours de certaines personnes pour la conclusion des actes. L'article 6 (paragraphe 2) de la loi de 1897, nous fournit un exemple. Lorsqu'un immeuble grevé de substitution est immatriculé, les fidéicommissaires ou, à leur défaut, le Registrar doit faire inscrire les restrictions prévues dans l'acte de settlement ou nécessaires pour protéger les droits des personnes intéressées. De même, lorsque plusieurs propriétaires conjoints sont inscrits, on mentionne une restriction qui interdit de vendre sans le concours de certaines personnes, si le nombre des propriétaires inscrits est réduit à deux ou à un. Le Registrar peut rejeter une requête tendant à obtenir l'insertion de restrictions sur un titre de propriété, si ces restrictions lui paraissent nuisibles pour le propriétaire et de nature à lui causer des difficultés inutiles. Les restrictions, contrairement aux cautions, sont perpétuelles : elles grèveront l'immeuble jusqu'au jour où le Registrar, sur le vu de pièces suffisantes et avec le consentement des parties intéressées, aura biffé la mention désormais sans application. La Cour peut aussi en ordonner d'office la radiation (2).

En troisième et dernier lieu, existent les défenses (*inhibitions*) qui ont la force d'un arrêt de justice. Elles sont mentionnées sur le Livre foncier avec ou sans l'assentiment du propriétaire. La décision du Registrar qui, après toutes enquêtes, publications ou témoignages utiles, prescrit l'inscription d'une défense, peut être attaquée devant la Cour : celle-ci, peut aussi ordonner d'office l'insertion d'une défense sur le titre foncier. Ainsi que

(1) Art. 232, General Rules.

(2) Art. 58 et 59, L. T. A., 1875, et art. 240 à 242, General Rules.

son nom l'indique, la défense interdit la passation de tous actes ou d'une catégorie d'actes relatifs à la propriété visée. Elle diffère ainsi de la restriction qui limite seulement les pouvoirs du propriétaire. La défense reste inscrite, tant qu'une ordonnance de la Cour ou une décision du Registrar n'en a pas ordonné la radiation. De même que les oppositions formées sans cause valable, toute défense faite sans utilité, engage la responsabilité pécuniaire de celui qui l'a demandée (1).

Ces observations présentées au sujet des personnes qui peuvent concourir à l'acte de vente et des droits qui peuvent être transmis, nous allons examiner les formes de la vente immobilière, qualifiée de transfert par la législation.

L'acquéreur d'une propriété immatriculée à titre absolu, doit rechercher quel est le propriétaire inscrit sur le Livre foncier, obtenir de ce propriétaire un transfert régulier, enfin, faire mentionner sur le registre, la transmission des droits qui en résulte. S'il existe des hypothèques ou des charges foncières, des mentions, oppositions, restrictions ou défenses enregistrées, il doit également les examiner.

Lorsque les parties ont confiance l'une dans l'autre, et désirent agir vite et à peu de frais, les deux premières opérations, examen des droits du propriétaire et conclusion de l'acte de vente se trouvent réunies. Dans les pays germaniques, cette procédure est la plus employée. Aussitôt après l'examen des titres de propriété, l'acte est préparé et signé par les contractants (2)

En Angleterre, l'examen des titres de propriété consiste dans la lecture par l'acquéreur, du certificat qui a été établi au moment de l'immatriculation et qui reproduit les diverses énonciations du Livre foncier. Pour maintenir le titre ainsi délivré, en concordance avec le

(1) Art. 57, L. T. A., 1875, et art. 234 à 239, General Rules.

(2) Brickdale, Report on the systems of registration of title now in operation in Germany and Austria-Hungary, p. 23 et suiv.

feuillet du registre, la loi de 1897 a ordonné que mention serait faite sur le certificat terrier des principales modifications apportées, postérieurement à l'immatriculation, aux droits du propriétaire inscrit. Il a donné, dans ce but, pouvoir au Registrar de requérir, à l'occasion de l'enregistrement des actes visés par la loi, la production du certificat terrier qui recevra à ce moment les inscriptions nécessaires.

« La remise entre les mains du propriétaire d'un titre, qui est véritablement la représentation de l'immeuble facilite les transactions à un degré qu'on ne peut imaginer... Quand la propriété n'est constatée que sur un registre, il faut toujours se livrer à des recherches et des écritures plus ou moins longues et fastidieuses. Grâce à ce certificat, qui est en quelque sorte un feuillet détaché du registre, le propriétaire porte sa terre dans sa poche et en dispose en un tour de main. » Ainsi s'exprimait M. Gide dans son étude sur l'Act Torrens (1). La situation est, à peu de choses près, la même en Angleterre.

Le législateur a, par suite, pu poser en principe que l'acquéreur d'une propriété immatriculée à titre absolu, au lieu de pouvoir demander comme autrefois la production de tous les titres de propriété, devra se contenter de la preuve qui lui sera fournie par l'examen du Livre foncier ou du certificat terrier. Toutefois, comme les certificats ne contiennent pas nécessairement toutes les modifications portées sur le registre, notamment les oppositions, restrictions ou défenses signifiées depuis la première immatriculation, l'examen du certificat terrier n'équivaut pas complètement à l'examen du registre lui-même. Aussi l'acquéreur pourra-t-il demander, avant la conclusion de l'acte de vente, qu'il soit procédé à des recherches, dans le Livre foncier, portant sur l'existence des divers droits qui peuvent ne pas figurer sur le certificat. Ces recherches peuvent être effectuées, soit directement par les parties ou leurs solicitors, soit par l'in-

(1) Bulletin de la Société de Législation comparée. Année 1886, p. 297.

termédiaire des fonctionnaires du Bureau d'Immatriculation (1).

De plus, l'acquéreur peut exiger que le vendeur fasse une déclaration statutaire dans laquelle il établira la situation de l'immeuble vis-à-vis des conventions ou droits que l'article 18 de la loi de 1875 ne répute pas constituer des servitudes ; il reconnaîtra leur existence ou se portera fort de leur disparition. En outre, si des droits réels, actifs ou passifs, ont été mentionnés lors de la première immatriculation, le propriétaire devra prouver qu'il a qualité à tirer profit de ces droits ou que les charges qui grevaient son immeuble n'existent plus.

Le propriétaire à titre absolu peut donc très facilement transférer son domaine, lorsqu'il a été inscrit sur le Livre foncier. Avant l'immatriculation, le titre de propriété, même excellent, était semblable à un lingot d'or, qu'il fallait, à chaque transfert, peser et essayer en lui enlevant un morceau. Une fois passé par l'Hôtel des Monnaies, le lingot, devenu monnaie légale, se transmet de mains en mains sans détérioration et sans perte de temps. L'immatriculation et la délivrance d'un certificat sont l'équivalent de la frappe de la monnaie ; elles confèrent à la propriété les mêmes avantages qu'au métal (2). Que l'immatriculation date de 1 an, de 10 ans ou même davantage, il suffit toujours de ces quelques investigations pour s'assurer que le vendeur a bien le droit de disposer de la toute propriété de l'immeuble.

Lorsque le vendeur n'a qu'un titre qualifié ou un titre possessoire, la simple inspection du Registrar ou le seul examen du certificat suffit encore pour tous les faits postérieurs à l'immatriculation. Mais l'acheteur peut exiger les preuves qui sont dues, d'après le droit commun, pour tous les biens ou intérêts exclus de l'immatriculation par la qualification apportée au titre du propriétaire. De même le détenteur d'un immeuble inscrit à titre possessoire devra, comme auparavant, fournir ses titres de

(1) Art. 16, § 1, L. T. A., 1897.

(2) Cf. Torrens, An Essay on the Transfer of Land by registration.

propriété à l'acquéreur. D'ailleurs, au bout de 40 ans d'immatriculation, le Vendor and Purchaser Act, de 1874, interdira de pareilles demandes (1).

Une fois que satisfaction complète aura été donnée à l'acquéreur, un écrit constatant l'aliénation sera rédigé de concert avec le vendeur. Il est conçu dans la forme d'un ordre émané du propriétaire et demandant au Registrar d'inscrire à sa place son ayant-cause (2). En même temps le vendeur remettra à l'acquéreur le certificat terrier.

Muni de ces deux pièces, le nouveau propriétaire demande au Registrar d'opérer le transfert à son nom. Le législateur de 1897 a exigé la production du certificat antérieurement délivré pour éviter autant que possible les fraudes. En effet, lorsqu'un individu se présente porteur d'un certificat terrier, trois hypothèses peuvent être envisagées. Cette pièce a été remise volontairement par le propriétaire, ou bien elle lui a été soustraite, ou bien encore, elle constitue un faux. Le faux sera, semble-t-il, rare, car les fonctionnaires du Land Registry, habitués à examiner les certificats qu'ils délivrent journellement, s'apercevront rapidement des dissemblances existant entre un vrai certificat et un certificat contrefait. Le vol ne peut guère être envisagé, car le propriétaire, victime de la soustraction, pourra toujours faire opposition au Land Registry. Reste la détention du certificat avec le consentement du propriétaire, cas le plus fréquent. La production de ce document est donc un indice qui vient corroborer la légitimité de l'acte en vertu duquel la nouvelle inscription est requise. Cette mesure est l'une des plus heureuses innovations de la loi de 1897 (3). La loi de 1875 n'obligeait pas le Registrar à délivrer un certificat et n'astreignait pas le propriétaire qui en avait demandé un à le présenter au moment où il faisait inscrire une convention immobilière. La nouvelle disposition

(1) Art. 16, L. T. A., 1897.

(2) Art. 126, General Rules. V. la formule officielle la plus fréquemment employée aux Annexes.

(3) Art. 8, § 2, L. T. A., 1897.

n'est, d'ailleurs, que la reproduction presque textuelle des lois australiennes, tunisienne et des colonies françaises (1).

Entre la conclusion de la vente et l'inscription de cette convention sur le Livre foncier, il peut s'écouler un certain nombre de jours qu'un propriétaire peu délicat pourrait mettre à profit pour consentir une seconde aliénation au détriment du premier acquéreur. Plusieurs précautions ont été prises contre de semblables fraudes. L'apposition d'un sceau spécial sur les titres produits au moment de l'immatriculation avertit tout d'abord les tiers que l'immeuble est immatriculé et que la remise des titres n'est plus suffisante et doit être complétée par la production du certificat foncier : la remise de ce dernier entre les mains de l'acquéreur lui interdit donc une seconde aliénation. Mais, comme le propriétaire, en prétextant la perte ou la destruction du premier certificat pourrait obtenir un deuxième titre et commettre ainsi des fraudes, la loi de 1897 a sévèrement réglementé la délivrance des seconds certificats. Le Registrar peut exiger une déclaration sous la foi du serment relatant les circonstances qui ont accompagné la perte ou la destruction. Il doit ordonner l'insertion, dans divers journaux et pendant trois semaines au moins, d'avertissements tendant à notifier aux tiers la demande qui a été présentée. Après l'accomplissement de ces formalités qui rendent les fraudes difficiles, un duplicata est délivré (2).

Avant d'opérer la nouvelle inscription, le Registrar doit examiner si aucune opposition, défense ou restriction, ne s'oppose à l'exécution de l'accord intervenu. Il doit également s'assurer de l'identité et de la capacité des parties contractantes.

Deux mesures facilitent au conservateur la constata-

(1) Cf. Real Property Act, 1861, pour l'Australie du Sud, art. 116; Loi foncière tunisienne, art. 374.

(2) Art. 8, § 3, L. T. A., 1897. Les frais s'élèvent généralement à 5 livres sterlings. Comp. cette disposition avec l'art. 376 de la loi foncière tunisienne et l'art. 117, du Real Property Act pour l'Australie méridionale.

tion de l'identité. Les articles 107 à 110 du Règlement général imposent au propriétaire-vendeur l'obligation de faire certifier la signature qu'il appose sur l'acte de transfert, par un témoin. Celui-ci écrit ses noms, prénoms et adresse, et signe une formule dans laquelle il se porte garant de l'identité du vendeur. La certification de signature est considérée par toutes les législations qui ont institué les Livres fonciers comme une garantie nécessaire pour éviter les fraudes sur la personne du vendeur. Tantôt, comme en Angleterre, l'attestation doit seulement émaner d'une ou plusieurs personnes ; tantôt, une autorité publique ou un officier ministériel, est chargé de légaliser les signatures apposées au bas des actes sous-seings privés (1). L'intervention d'un tribunal ou d'un notaire présente plus de garanties que la simple signature d'un particulier, inconnu le plus souvent des fonctionnaires du Bureau d'Immatriculation. Par contre, elle occasionne des frais quelquefois hors de proportion avec les intérêts en cause. Certaines législations, qui avaient réservé aux notaires ou aux tribunaux la légalisation des signatures, ont dû tempérer la rigueur de ce principe pour les ventes de minime importance et admettre, dans ce cas, l'attestation par des particuliers (2). La législation australienne, au contraire, tout en maintenant l'intervention de fonctionnaires publics, leur a imposé l'obligation de rendre ce service gratuitement (3). Cette solution paraît être la meilleure, car elle offre le plus de garantie et n'entraîne aucune dépense excessive pour les intéressés. Le règlement anglais s'est inspiré de la loi sur la marine marchande de 1894, qui exige seule-

(1) Cf. Loi prussienne, 24 mai 1872; loi autrichienne du 25 juillet 1871, art. 31; loi de l'Alsace-Lorraine, du 22 juin 1891, art. 28.

(2) Cf. Loi autrichienne du 5 juin 1890. Sont considérés comme affaires de minime importance celles qui ne dépassent pas 100 florins, déduction faite des frais accessoires et des intérêts.

(3) Cf. notamment art. 15 de la loi du 10 juillet 1890, pour Victoria.

ment l'attestation d'un témoin à l'occasion de la vente des navires de commerce (1). La similitude des deux opérations permet d'espérer qu'une prescription qui a donné de bons résultats pour la tenue des registres de navires aura également d'heureux effets pour les inscriptions sur les Livres fonciers.

L'attestation de l'identité de la personne est, d'ailleurs, corroborée par une autre disposition du Règlement général. Toutes les fois qu'un acte est déposé au Bureau d'Immatriculation en vue d'être enregistré, avis du dépôt doit être donné au propriétaire. L'inscription n'est opérée que trois jours francs après l'envoi de cet avis. Le propriétaire est ainsi mis en garde contre les actes des personnes qui auraient pu, par fraude, se faire passer pour les propriétaires véritables (2).

Après avoir constaté l'identité du vendeur, le Registrar s'assure de sa capacité. Il examine si le transfert n'est pas en contradiction avec quelqu'une des mentions portées au Livre foncier (3). Lorsque des oppositions, des restrictions ou des défenses existent, il doit, au préalable, exiger leur radiation. De même si, au cours de l'examen de l'acte, il lui paraît que certaines parties, par suite d'incapacités physiques, ne peuvent pas concourir à la passation d'un acte régulier, il peut surseoir à l'inscription jusqu'à ce que la Cour ait ordonné par jugement qu'il y soit procédé (4).

Après cet examen sommaire, le conservateur inscrit le nouveau propriétaire aux lieu et place de l'ancien. Il annule le certificat délivré à ce dernier et fait un autre certificat au nom de l'acheteur.

Les ventes partielles d'immeubles nécessitent des for-

(1) Art. 24, § 2.

(2) Art. 118, General Rules.

(3) Notamment, si la terre vendue est immatriculée comme bénéfice religieux, un transfert ne peut avoir lieu que sur production d'un certificat délivré suivant les cas par la Corporation de la reine Anne (Queen Anne's Bounty), le ministre de l'Agriculture ou les Commissaires ecclésiastiques.

(4) Art. 76 et 77, L. T. A,, 1875.

malités identiques. Comme il n'y a pas substitution complète d'un propriétaire à un autre propriétaire, un nouveau feuillet du Livre foncier est consacré à la partie distraite. Pour l'établissement du nouveau titre, un plan de la parcelle vendue doit être annexé à la demande de transfert. Il permet de rectifier le plan original de l'ensemble de l'immeuble et sert de base à la nouvelle immatriculalation. Enfin, le certificat n'est pas annulé mais revêtu d'une annotation faisant connaître le démembrement de la propriété. En même temps, un second certificat correspondant à la nouvelle inscription est délivré.

Le transfert opéré, quels en sont les effets ? Indiqués dans les articles 30 à 32 de la loi de 1875, ils varient suivant que le titre est absolu, qualifié ou possessoire ou est un bon titre de leasehold. Ils diffèrent également suivant que l'on envisage les rapports de l'acquéreur avec son vendeur ou de celui-ci avec les tiers.

Les Land Transfer Acts n'ont pas complètement rompu avec le principe que la vente est un contrat consensuel, complet dès que l'accord des parties est intervenu. L'acquéreur pourra donc, même s'il ne se fait pas inscrire sur le Livre foncier, se prévaloir de l'existence du contrat vis-à-vis de son vendeur et exiger de lui l'exécution de ses engagements.

S'il ne procède pas à l'enregistrement de l'acte, il est exposé à voir ses droits contestés et primés par des tiers, ayant cause comme lui du propriétaire, mais ayant avant lui requis et obtenu l'inscription de leurs titres. En effet, un transfert à titre onéreux d'un freehold ou d'un leasehold immatriculé, confère à l'acquéreur un droit incommutable sur l'immeuble. Ne peuvent lui être opposés que les servitudes, charges foncières, ou droits réels, consentis par les propriétaires antérieurs et déjà inscrits. Un acheteur prudent ne doit donc payer le prix de son acquisition qu'après avoir obtenu l'enregistrement de son titre qui, seul, lui confère une entière sécurité, et le met à l'abri d'une seconde aliénation consentie par le vendeur en fraude des droits du premier acquéreur. Plusieurs méthodes, satisfaisant à la fois les intérêts des vendeurs et

des acheteurs, ont été employées en pratique pour le règlement du prix. Tantôt, l'acquéreur remet à un tiers honorable un chèque, représentant la valeur de l'immeuble et ne devant être touché par le vendeur qu'une fois le transfert accompli ; tantôt le propriétaire se charge de faire opérer la nouvelle inscription et reçoit, en échange du certificat délivré au nom du nouveau détenteur, la somme stipulée. Mais, le plus souvent, les parties ont confiance mutuellement et le prix d'achat est payé dès que le contrat est signé. L'acquéreur est, en effet, garanti contre tout acte dolosif de son auteur par la remise entre ses mains du certificat sans la production duquel aucune inscription ne pourra être faite ; il peut aussi faire opposition, si le transfert doit demander un certain délai pendant lequel il pourrait craindre de voir ses droits mis en péril (1).

La sécurité conférée aux acquéreurs d'immeubles immatriculés à titre possessoire ou qualifié par l'enregistrement de la vente sur le Livre foncier est la même que si les immeubles étaient immatriculés à titre absolu. Mais au lieu de ne soumettre les droits des propriétaires inscrits qu'aux restrictions expressément mentionnées sur le registre, l'enregistrement d'un acte réserve toutes les revendications pouvant naître de faits antérieurs à l'immatriculation, si le titre est possessoire, et permet aux tiers titulaires de droits exceptés de l'immatriculation, de les faire valoir, si le titre est qualifié ou est un bon titre de leasehold.

Est-ce à dire que l'enregistrement d'un acte confère sous ces réserves au nouvel inscrit un droit inattaquable. Lorsqu'il y a eu collusion entre l'acquéreur et le vendeur, la formalité de l'inscription ne saurait avoir pour effet de rendre cet acte valable ; et à toute époque, l'immatriculé pourra être actionné en restitution de l'immeuble et l'inscription obtenue par fraude pourra être annulée.

De même lorsque le vendeur a contracté sous l'empire de l'une des incapacités prévues par les lois anglaises, l'enregistrement ne saurait être considéré comme définitif.

(1) BRICKDALE and SHELDON'S op. cit., p. 29 et 30.

Les Land Transfer Acts n'ont, il est vrai, édicté aucune prescription spéciale de nature à sauvegarder les droits de l'incapable et à faire apparaître les incapacités au moment de l'opération. Tout au plus, ont-ils autorisé, d'une manière purement facultative, les personnes ou conseils chargés de l'administration des biens des incapables à faire inscrire sur le Livre foncier une mention interdisant à l'immatriculé de transférer son bien. Mais, si cette mention n'existe pas, aucune procédure n'est imposée au Registrar pour l'inviter à s'assurer de la capacité du cédant.

Pour déterminer la valeur des actes passés par les incapables et dûment inscrits, il faut donc se référer aux principes généraux du droit. Or, en vertu de ces principes, un enfant, un fou ou tout autre incapable ne peut valablement transférer sa propriété et cette nullité est opposable aux ayants cause, même si ceux-ci n'ont pas eu connaissance de l'incapacité de leur auteur. Comme en cas de fraude, l'inscription pourra donc être attaquée par tous les moyens de droit et la rectification du Livre foncier pourra être obtenue.

Ces dispositions rappellent notamment l'article 9 de la loi prussienne de 1872 qui autorise les intéressés à attaquer toute inscription de propriété, conformément aux règles du droit civil. Le cessionnaire immédiat possède, en effet, des moyens suffisants de s'assurer de la capacité du cédant ; ne vaut-il pas mieux lui permettre de requérir sous sa responsabilité personnelle l'inscription de son contrat que d'exiger des preuves de la validité de l'acte dont il se réclame (1) ? En outre, en Angleterre plus que partout ailleurs, la propriété est rarement possédée par un mineur ; car, même en cas de mort *ab intestat*, des fidéicommissaires et des représentants sont investis le plus souvent de la propriété, jusqu'au jour où l'enfant aura atteint sa majorité.

Si ces nullités peuvent avoir des effets entre parties, peuvent-elles également réagir sur les droits conférés par

(1) Cette opinion est celle du Registrar actuel, M. Brickdale.

l'acquéreur à des tiers de bonne foi ? L'article 30 de la loi de 1875 exonérait d'une façon formelle les ayants cause à titre onéreux d'un immatriculé de tous les vices dont le titre de leur auteur pouvait être entaché. L'inscription était pour eux définitive et inattaquable.

L'article 7, § 2 de la loi de 1897 a cependant apporté une restriction au principe de l'incommutabilité des inscriptions sur les Livres fonciers vis-à-vis des tiers. Cet article est ainsi conçu : « Lorsqu'un acte enregistré serait, s'il n'était pas inscrit sur le Livre foncier, radicalement nul, ou, lorsqu'une erreur, une omission, ou une inscription aurait pour résultat de priver une personne d'un bien dont elle est en possession ou dont elle touche les revenus, le registre foncier devra être rectifié. L'indemnité sera, dans ce cas, payée à la personne qui sera lésée par la rectification. »

Si la seconde hypothèse est suffisamment explicite par elle-même, que faut-il entendre par les mots « radicalement nul », employés par le législateur anglais ? D'après les deux commentateurs des Land Transfer Acts que nous avons déjà eu l'occasion de citer, ces termes doivent être strictement interprétés et ne peuvent s'appliquer qu'aux cas suivants : Un transfert obtenu à l'aide de faux ne pouvait, d'après la loi de 1875, être attaqué, s'il avait été suivi d'une aliénation à titre onéreux dûment enregistrée. Désormais, quel que soit le nombre des transmissions opérées, le registre pourra toujours être rectifié lorsqu'à un moment donné, une inscription a été requise en vertu de faux documents. Il en sera de même dans tous les cas où l'on peut dire que le propriétaire véritable n'a pas participé à l'acte qui l'a dépouillé (1) et lorsque la convention est réputée nulle, soit par le droit commun (2), soit par la loi (3).

(1) Le droit anglais range dans cette catégorie les actes passés par un fou, par exemple.

(2) Le résultat d'un délit, par exemple.

(3) Par exemple : une affectation à un usage charitable qui ne serait pas conforme au Mortmain and Charitable Uses Act de 1888.

Mais, l'on ne saurait étendre les dispositions de l'article 7, paragraphe 2, aux contrats qui sont simplement annulables, et qui sont valables tant qu'ils n'ont pas été attaqués en justice (1).

La législation anglaise de 1875, en refusant aux personnes lésées par un transfert à titre onéreux, le droit de faire rectifier le Livre foncier, s'était certainement inspirée de la législation australienne. Celle-ci avait reconnu une action directe contre le cessionnaire immédiat et n'avait pas permis qu'un ayant-droit à titre onéreux et de bonne foi fût inquiété à raison du vice du titre de son auteur (2). Mais, alors que l'Act Torrens indemnisait le propriétaire évincé de sa perte, le Land Transfer Act de 1875 consacrait une véritable expropriation sans indemnité. Elle allait même plus loin que la loi prussienne du 5 mai 1872, car, en Allemagne, en effet, toute inscription de propriété ne peut être attaquée conformément aux règles du droit civil, que si un transfert à titre onéreux n'a pas été consenti par le propriétaire inscrit (3).

La loi de 1897 a été à la fois plus hardie et plus timide que la loi prussienne. Plus hardie, elle a restreint à quelques cas exceptionnels les causes de rectification des Livres fonciers ; plus timide, elle n'a pas maintenu, lorsqu'il y avait lieu à rectification, les droits acquis par les tiers cessionnaires à titre onéreux et de bonne foi.

Bien que l'on ait pu dire que la *restitutio in integrum* constitue « la plus complète et, dans nos vieux pays amoureux de terre, la plus enviable des revanches (4) », la question a, en Angleterre, perdu de son importance,

(1) Par exemple : une vente par un mineur, par un bénéficiaire à son fidéicommissaire, par un client à son solicitor, une convention obtenue par contrainte ou par fraude ; un settlement devenu caduc par suite de faillite.

(2) Art. 33 et 123, Real Property Act du 7 août 1861, pour l'Australie du Sud, et art. 69, 205, 207 et 208, Transfer of Land Act du 10 juillet 1890 pour Victoria.

(3) Art. 9 et 10, L. 5 mai 1872.

(4) Worms, Comm. extrap. du cad., Proc.-verb., T. II, p. 525.

depuis que la loi de 1897 a créé un fonds d'assurance contre les évictions. Nous examinerons, d'ailleurs, plus loin les avantages respectifs de l'incommutabilité ou de la rectification des inscriptions des Livres fonciers. Il ne faut ici signaler la disposition de la loi de 1897 que comme une restriction apportée par le législateur aux effets juridiques de l'enregistrement des actes. Ces effets n'en restent pas moins considérables. Ils assurent à ceux qui se sont soumis aux prescriptions légales une sécurité presque complète dans leur possession et, dans tous les cas, ils garantissent les propriétaires inscrits contre les risques pécuniaires que le système des transactions occultes leur faisait courir.

Facilité et sécurité des ventes immobilières, tels sont donc les deux résultats obtenus en cette matière par l'application des principes de l'immatriculation.

CHAPITRE VIII

LES HYPOTHÈQUES

La transformation des méthodes agricoles rend particulièrement importante l'organisation du crédit foncier. Jusqu'aux dernières années du XIX[e] siècle, la culture était basée presque exclusivement sur les données empiriques de l'expérience, sans chercher dans des procédés scientifiques d'améliorations et d'engrais une augmentation de rendement et par conséquent de revenus. Les recherches de savants chimistes, les expériences d'agronomes distingués, les inventions de mécaniciens habiles ont, peu à peu, fait connaître les avantages considérables qui pouvaient être retirés d'une culture raisonnée et intensive. Mais l'exécution de travaux d'amélioration, de draînage par exemple, nécessite l'immobilisation et l'incorporation au sol de capitaux importants ; l'achat d'engrais chimiques et de machines agricoles augmente le fonds de roulement qui doit être affecté à l'exploitation. Comment se procurer ces capitaux ? Par prélèvement sur les revenus annuels ? il n'y fallait pas songer, car au même moment où ces dépenses nouvelles devaient être faites, les revenus des terres allaient constamment en diminuant et suffisaient à peine à rémunérer les sommes déjà engagées. Il était indispensable de recourir au crédit. Les nouvelles méthodes auraient pu, grâce au concours de capitalistes, être appliquées et le cultivateur aurait trouvé dans l'augmentation de ses revenus le moyen de faire face à ses engagements, en même temps qu'il aurait augmenté son capital et peut-être aussi ses ressources immédiates.

Les cultivateurs anglais, en particulier, sont restés, jusqu'à la fin du siècle dernier, dans une situation délicate. Par le fait de leur régime foncier et de leurs institutions juridiques, ils n'avaient à leur disposition qu'un

mode de crédit hypothécaire suranné, insuffisant et formaliste. Ignorant les facilités de l'hypothèque conventionnelle, ils étaient en effet réduits à emprunter par voie de mortgage, les sommes qui leur étaient nécessaires ; ils devaient transmettre à leur prêteur la possession légale (*legal estate*) qui leur était restituée si, à l'époque fixée, le remboursement du prêt avait lieu. Le créancier mortgagiste ne prenait plus, il est vrai, comme autrefois possession de la terre, il n'acquiérait plus définitivement la propriété en cas d'inexécution des engagements de l'emprunteur à l'expiration du contrat ; mais ce contrat qui conservait presque tous les caractères de l'aliénation fiduciaire romaine, épuisait d'un seul coup le crédit du propriétaire en même temps qu'il ne garantissait pas d'une manière efficace les droits du bailleur de fonds (1). De plus, il exigeait la passation d'un acte authentique, ce qui n'avait lieu qu'après un examen des titres aussi complet et aussi minutieux que s'il s'était agi d'une vente immobilière.

Ces formalités, qui retardaient souvent la conclusion des conventions hypothécaires, avaient inspiré aux jurisconsultes anglais une combinaison nouvelle participant des avantages du mortgage légal, mais simplifiant les préliminaires qui l'accompagnaient. Le mortgage équitable ou par nantissement des titres de propriété permettait aux emprunteurs de se procurer rapidement les fonds dont ils avaient besoin. Il consistait en une convention signée du débiteur dans laquelle celui-ci s'engageait envers son prêteur à lui consentir à toute réquisition un mortgage légal sur son immeuble. Ces prêts étaient surtout faits par les banquiers auxquels les propriétaires, en quête d'argent, allaient porter leurs titres de propriété. Après un examen sommaire, la convention était rédigée et les titres restaient entre les mains du prêteur qui était ainsi à l'abri de nouvelles transactions conclues par son débiteur en fraude de ses droits. Les banquiers trouvaient d'ailleurs dans la connaissance qu'ils possé-

(1) V. plus haut, p. 25 et suiv.

daient du pays et de ses habitants un moyen d'agir vite et sûrement. Ils retiraient ainsi de leurs capitaux un intérêt lucratif et M. Seebohm, en 1895, put évaluer de 100 à 150 millions de livres sterlings le montant des sommes qui, en Angleterre et dans le Pays de Galles, avaient été empruntées sur nantissement des titres de propriété.

Les lois de 1875 et de 1897 ont maintenu l'existence de ces deux modes de constitution d'hypothèque ; mais elles en ont profondément modifié la forme et les effets.

Les constitutions d'hypothèques régulières (*legal mortgage*), sont régies par les mêmes règles que les ventes immobilières. Leur création requiert, comme elles, un examen du certificat terrier ou du Livre foncier, suivi de la confection d'un memorandum signé des parties dans lequel seront indiquées les conditions principales du contrat soumis à l'inscription. Le conservateur inscrit sur le feuillet du Livre des charges afférent à l'immeuble l'hypothèque consentie, puis il délivre au créancier mortgagiste un certificat de charge ; si celui-ci refuse de le recevoir, le certificat reste déposé au Bureau d'immatriculation (1). L'inscription et le certificat mentionnent la date fixée pour le remboursement, les conditions du prêt avec ou sans intérêts, le taux de l'intérêt, le droit ou l'interdiction de vente conférée au créancier avec ou sans terme prévu (2).

Les mortgages ainsi créés prennent rang suivant leur date d'inscription. Le droit des créanciers ne peut être primé par un transfert ou un contrat d'hypothèques antérieur et non encore inscrit (3). Ainsi se trouve établie d'une façon formelle la règle « *qui prior est tempore, potior est jure* ». La soudure des mortgages, pratique dont les dangers ont été exposés précédemment, est définitivement abolie. Elle s'expliquait par l'ignorance où un créancier ayant consenti un prêt en première hypo-

(1) Art. 79, L. T. A., 1875 et 8, L. T. A., 1897. V. la Formule officielle aux Annexes.

(2) Art. 22, L. T. A., 1875.

(3) Art. 28, L. T. A., 1875.

thèque et en consentant un autre en troisième rang, pouvait être de l'emprunt intermédiaire gagé par une hypothèque de second ordre au profit d'un tiers prêteur. Les inscriptions successives des divers emprunts contractés sur le certificat de propriété avertissent désormais les prêteurs de l'existence de toutes les charges foncières, et aucune raison valable ne peut plus être invoquée pour donner à certains d'entre eux une situation privilégiée.

La règle par laquelle toute hypothèque prend rang suivant la date de son inscription sur le Livre foncier et non suivant la date de sa création, subit cependant quelques exceptions. Certaines lois, la loi sur le draînage de 1861, la loi sur les améliorations foncières de 1864, la loi sur le rachat des dîmes extraordinaires de 1886, la loi de finances de 1896, ont, dans divers articles, conféré aux droits réels créés en vertu de ces textes le privilège de prendre rang avant toutes autres hypothèques. Les lois de 1875 et de 1897 ont maintenu ces dispositions en vigueur. Les droits réels dont il s'agit sont, en effet, le plus souvent, de peu d'importance et grèvent presque toujours temporairement les immeubles. Leur existence ne peut pas diminuer, dans des proportions appréciables, la valeur du gage offert. Le règlement général, en précisant les conditions dans lesquelles ces droits réels seraient enregistrés, a décidé qu'une mention spéciale devrait indiquer, la loi en vertu de laquelle l'hypothèque ainsi créée a, sur les hypothèques antérieurement inscrites, un droit de préférence.

L'ancienne législation reconnaissait aussi au créancier hypothécaire le droit de faire insérer dans la convention une disposition par laquelle les immeubles, désormais acquis par le débiteur, seraient affectés au gage de l'hypothèque comme les biens sur lesquels elle avait été primitivement établie. Mesure contraire au principe de la spécialité des hypothèques. Les nouveaux textes ont laissé aux parties la liberté de faire de semblables conventions et de demander leur inscription sur le Livre foncier. Mais ils ont enlevé à ces conventions le caractère nuisible qu'elles avaient précédemment, en dispo-

sant que le créancier titulaire d'un tel droit doit, pour s'en prévaloir, inscrire sur le feuillet relatif aux propriétés nouvellement acquises, l'hypothèque qui lui a été consentie. En même temps, le *Registrar* doit requérir la production du certificat terrier, s'il ne l'avait pas déjà entre les mains et inscrire sur celui-ci mention de la convention intervenue entre le débiteur et son créancier (1). Les tiers seront ainsi avertis des dangers que leur font courir les engagements antérieurs pris par le propriétaire..

Le mortgage légal transférait la possession légale au prêteur et le débiteur n'avait plus qu'un droit en équité sur son bien. Il en résultait que pour vendre la propriété il fallait le concours du prêteur et du débiteur à l'acte d'aliénation. Les transmissions se trouvaient, par là même, rendues plus difficiles et la valeur de la propriété subissait de ce fait une dépréciation certaine. La transformation du mortgage, qui était auparavant un transport de la propriété, en un simple démembrement de celle-ci, a permis d'accroître les pouvoirs laissés au débiteur sur son immeuble. Il conserve le droit de le transférer à une autre personne, sauf à respecter bien entendu les charges foncières dont elle est grevée (2).

Le créancier trouve aussi dans l'inscription de son hypothèque des avantages qu'il ne possédait pas auparavant. S'il a besoin d'argent, il peut soit céder sa créance, soit consentir une sous-hypothèque. La cession a lieu par simple mention sur le registre : le nom du cédant est biffé et celui du cessionnaire mis à sa place. L'inscription confère à ce dernier tous les droits qui étaient reconnus au cédant (3). Ce transport de créance présente des facilités beaucoup plus grandes que celui de l'ancien mortgage. Il fallait, en effet, un acte qui n'était signé qu'après un examen complet des titres de propriété du cédé fait par le cessionnaire. Aujourd'hui, l'en-

(1) Art. 169, General Rules.
(2) Art. 4, L. T. A., 1897.
(3) Art. 40, L. T. A., 1875.

registrement d'une aliénation à titre onéreux exonère le titulaire inscrit de tous les vices qui pouvaient exister dans le titre originaire et qui n'avaient pas été portés à sa connaissance lors de la cession (1). Il le dispense donc d'examiner le titre du débiteur. La délivrance d'un certificat de charge résumant les mentions portées au livre foncier facilite, d'autre part, la conclusion du contrat entre les parties intéressées, en même temps que l'inscription le met à l'abri de toute nouvelle aliénation frauduleuse du cédant.

Les charges foncières peuvent également être sous-hypothéquées. La procédure sera la même que pour une hypothèque originaire. La création d'un semblable droit permet au créancier de se procurer temporairement des fonds dont il peut avoir besoin, tout en conservant le bénéfice du prêt qu'il a consenti.

Les pouvoirs ainsi conférés au créancier, répondent à l'un des caractères du crédit hypothécaire. Alors que les affaires commerciales se traitent à brève échéance et qu'il suffit au négociant d'un crédit de quelques semaines pour lui permettre de réunir les fonds nécessaires pour le remboursement de son emprunt, l'agriculture, elle, a besoin d'un crédit à très longue échéance. Les améliorations, les draînages, les reboisements effectués à l'aide de prêts, ne donnent au cultivateur qu'un léger accroissement de revenus, mais augmentent le rendement de ses terres pour une période presque illimitée. Il ne peut donc s'engager à amortir sa dette que par des annuités très faibles et par suite nombreuses. Le prêteur, au contraire, ne veut pas immobiliser son argent ; il tient à pouvoir en recouvrer la libre disposition si, à un moment quelconque, il en a besoin. L'antinomie existant entre les intérêts du cultivateur débiteur et du capitaliste créancier nuit au développement du crédit hypothécaire et maintient l'intérêt à un taux fort élevé, quoique des capitaux considérables ne trouvent, dans d'autres opérations, qu'une rémunération inférieure. Pour attirer

(1) Art. 40, L. T. A., 1875, modifié par la cédule 1 de la loi de 1897.

les bailleurs de fonds vers le crédit foncier, il fallait donc faciliter la rentrée en possession des sommes prêtées et assurer aux emprunts contractés une stabilité complète. Les Land Transfer Acts, aussi bien que les autres législations sur les Livres fonciers, ont essayé de donner une solution satisfaisante à ces divers désiderata.

La délivrance d'un titre hypothécaire, représentant la créance contre le propriétaire, facilite les négociations postérieures dont cette créance peut faire l'objet. Mis par la loi à l'abri de toutes les causes de nullité propres à tel ou tel propriétaire antérieur, le certificat de charge constitue une valeur comparable à la lettre de change et au billet à ordre et offrant pour celui qui le détient, une garantie de premier ordre. Certains de pouvoir vendre leurs créance sans perte, les capitalistes seront plus disposés qu'ils ne le sont maintenant à prêter à l'agriculture les subsides dont elle a besoin. L'intérêt de l'argent semble devoir baisser. Le propriétaire ne verra plus dans les obligations hypothécaires un contrat ruineux par lequel il s'engage à payer annuellement un intérêt supérieur à celui qu'il retire de son exploitation ; il empruntera pour apporter à sa culture toutes les améliorations dont elle est susceptible.

En facilitant le développement du crédit hypothécaire, « il faut éviter », cependant, « que le Syndicat des capitaux ne centralise la dette des paysans pour les ramener au servage et au colonage d'autrefois par la menace de l'éviction (1) »; tout en rendant la transmission de la propriété et de ses démembrements plus faciles, il ne faut pas créer une classe de spéculateurs n'ayant aucune attache avec le sol, ne cherchant dans la propriété terrienne qu'un champ d'exploitation pour leurs combinaisons financières.

La loi prussienne de 1872 et le nouveau Code civil allemand n'ont peut-être pas tenu assez compte de ces dangers, lorsqu'ils ont reconnu l'existence, non seulement d'obligations hypothécaires facilement transmissibles,

(1) Flour de Saint-Genis, Comm. extrap. du cad. Proc.-verb., T. II, p. 181.

mais encore de bons fonciers que le propriétaire peut tirer sur lui-même et qui ne sont pas l'accessoire d'une créance. La dette foncière allemande (*Grundschuld*), permet ainsi au propriétaire de spéculer sur sa propriété, en créant des titres fonciers pour une valeur supérieure au prix de l'immeuble, sans qu'un créancier soit présent pour discuter avec lui la valeur du gage qu'il offre. Ne conférant au détenteur aucun droit personnel contre le propriétaire, mais un simple droit réel sur l'immeuble, elle n'intéresse pas non plus d'une façon suffisante le propriétaire foncier au remboursement de la créance et à la conservation du gage (1).

La loi anglaise, copiant d'ailleurs l'Act Torrens, a été semble-t-il sagement inspirée, en conservant aux obligations hypothécaires leur caractère ancien et en consacrant l'alliance du crédit personnel et du crédit réel. Elle a préféré n'apporter à la législation que les modifications nécessaires pour la mettre en accord avec les besoins nouveaux, en rendant à la fois meilleures la situation des créanciers et celle du débiteur.

Pour les mesures d'expropriation, en cas de non-remboursement à l'échéance, la loi de 1875 a adapté le droit en vigueur aux Livres fonciers. Le créancier a le choix entre trois partis : entrer en possession de l'immeuble, poursuivre la procédure de forclusion, ou bien vendre cet immeuble. L'entrée en possession lui permet de se récupérer sur les produits du bien hypothéqué de ses avances et de ses frais. La forclusion obtenue de justice interdit désormais au débiteur de demander au créancier la restitution de son immeuble, moyennant le remboursement de la créance. Enfin, la vente permet au créancier d'aliéner l'immeuble pour recevoir le montant de son prêt. Mais d'après les articles 25, 26 et 27 du Land Transfer Act de 1875, ces divers droits peuvent par une mention contraire portée sur le registre, être refusés au

(1) Cf. CHALLAMEL. Bulletin de la Soc. de Lég. Comp., 1889, p. 451. Etude sur la partie du Projet du Code Civil allemand relative aux droits réels, et Comm. extrap. du cad. Proc.-verb., T. VII, p. 373.

créancier, soit tous ensemble, soit chacun d'eux séparément. Les droits conférés par l'emprunteur au prêteur sont donc extrêmement variables et peuvent modifier la nature du contrat. Une obligation hypothécaire accordera seulement au créancier le droit d'entrer en possession pour se rembourser de sa créance sur les produits de l'immeuble ; elle peut soumettre le droit de vente du créancier à l'arrivée d'un terme quelconque ou exiger que cette vente soit précédée d'une sommation d'avoir à payer la somme due. De même, l'article 30 a autorisé la création d'hypothèques qui ne prendraient pas rang d'après leur date. Les créanciers seraient ainsi investis d'un droit de suite pour obtenir le remboursement de leurs créances mais ne pourraient être préférés les uns aux autres. Ils seraient colloqués au même titre sur le prix de l'immeuble en cas de vente, ou devraient exercer concurremment les divers droits accessoires à leurs hypothèques. Toutes modalités qui sont destinées à rendre la création de droits réels plus facile et moins onéreuse pour les propriétaires et à proportionner plus exactement l'importance du gage à la valeur de la créance.

A côté du mortgage légal est le mortgage équitable, Toujours admis par les lois sur l'immatriculation (1), il a été rendu réellement pratique et sûr par la loi de 1897. Le dépôt du certificat, disait la loi de 1875, sera considéré comme l'équivalent du dépôt des titres de propriété (2). Si, en théorie, ces deux formalités avaient la même valeur, la sécurité donnée par la nouvelle loi était bien inférieure. En effet, la législation n'obligeait pas le Registrar à délivrer un certificat, et elle n'astreignait pas le propriétaire à présenter le certificat qui avait été délivré au moment de l'enregistrement des ventes et des hypothèques.

Une aliénation pouvait donc avoir lieu, sans que le créancier mortgagiste en vertu du dépôt effectué en fût averti. Il est vrai que les banquiers pouvaient faire oppo-

(1) On le retrouve également à Brême sous le nom de « Handfesten ».

(2) Art. 81.

sition; mais cette procédure coûtait, d'après le tarif de 1875, 2 sh. 6 pour 1.000 livres sterlings et au-dessus de 1.000 livres sterlings, 6 pence par 500 livres sterlings. Le tarif de 1889 avait même porté ce droit à 5 shillings jusqu'à 50 livres sterlings, 10 sh. jusqu'à 100 livres sterlings, et ainsi de suite jusqu'à 100.000 livres sterlings pour lesquelles on payait 59 livres sterlings. C'était exorbitant et cela n'offrait même pas une entière sécurité lorsqu'un faussaire, par exemple, faisait en même temps deux emprunts garantis par le dépôt de deux certificats semblables (1).

Le bill de 1894 prévoyait la délivrance d'un certificat spécial (*deposit certificate*), lorsqu'on désirait s'en servir pour constituer un mortgage équitable. La représentation de ce certificat était obligatoire à l'occasion de chaque transfert, alors que le certificat ordinaire pouvait ne pas être produit. Ce projet marquait un progrès certain, mais la délivrance du certificat de dépôt coûtait une certaine somme si la demande n'en était pas faite au moment de l'immatriculation.

La loi de 1897 s'est inspirée des deux systèmes et de l'Act Torrens (2) : elle n'a pas créé un nouveau certificat; elle a seulement décidé qu'un certificat foncier devrait toujours être établi et représenté lors de chaque inscription nouvelle sur le Livre foncier. Désormais, le détenteur du certificat terrier sera presque certain qu'aucune transaction ne pourra être conclue sans son consentement. Du reste, pour avoir une sécurité complète, le prêteur n'aura qu'à donner avis au Registrar du dépôt effectué entre ses mains. Cet avis aura tous les effets d'une opposition. Il sera mentionné sur le Livre foncier, ne pourra être tenu pour nul qu'avec le consentement de celui qui l'a fait enregistrer, et conférera à cette personne le droit d'être averti de toute demande déposée au

(1) Rappelons que les formalités pour la délivrance des duplicata de certificats étaient à cette époque beaucoup moins rigoureuses que depuis 1897.

(2) Cf. S. R. TORRENS, op. cit., p. 24.

Land Registry aux fins d'inscription (1). Les frais de cette formalité ont été enfin réduits à une somme excessivement minime, car l'article 22 § 6 les a fixés à 1 shilling au maximum (2). Lorsque l'immatriculation de la propriété grevée a été seulement faite à titre qualifié ou possessoire, les banquiers continueront à exiger la production et le dépôt des titres antérieurs à l'immatriculation.

Les desiderata des banquiers sont donc satisfaits par la solution législative. Les frais sont très réduits, la rapidité sera très suffisante, car l'enregistrement d'un avis ne demande pas de longues formalités, la sécurité sera complète, puisque le dépôt du certificat équivaut en tous points au dépôt des titres de propriété ; l'avis constituera pour le prêteur une garantie supplémentaire à celles qui lui étaient données autrefois ; enfin, comme les hypothèques consenties dans les formes régulières, le mortgage par nantissement, conférera au créancier un droit réel opposable à tous les ayants-droit se réclamant d'un titre postérieur au sien.

A côté des hypothèques, existent toutes les charges foncières qui peuvent grever un immeuble : les rentes foncières, annuités, profits à prendre, etc. Les Land Transfer Acts les ont assimilées aux mortgages et c'est donc dans les explications qui viennent d'être données qu'il faut rechercher les conditions de leur création et leurs effets.

Il nous reste à parler de la radiation de ces divers droits réels. Le mortgage par nantissement cesse par la remise au débiteur du certificat terrier; et l'avis inscrit sur le Livre foncier doit être annulé à la demande du créancier ou du débiteur; mais celui-ci doit alors produire un consentement du prêteur.

La radiation des autres charges foncières a lieu généralement à la requête du débiteur, sur le vu de justifications suffisantes données par lui au Registrar et l'annula-

(1) Art. 8, § 6, L. T. A., 1897, et art. 243 à 251, General Rules.

(2) Le tarif de 1903 a fixé au maximum légal, 1 shilling, le coût de cette inscription.

tion de l'inscription vaut preuve de l'expiration de l'hypothèque ou autre charge foncière.

Telle est brièvement résumée la nouvelle législation hypothécaire anglaise. Elle ne constitue qu'une adaptation des formes anciennes du crédit réel à la législation des Livres fonciers. Mais cette adaptation n'a pas été sans modifier, sur beaucoup de points, les pratiques antérieures et sans apporter d'heureuses innovations aux formes jusque-là usitées. Facilités plus grandes données aux débiteurs pour contracter des emprunts, sécurité plus complète conférée aux créanciers, tels sont les deux principaux caractères d'une réforme qui est loin d'être radicale, mais qui peut néanmoins apporter dans le fonctionnement du crédit hypothécaire d'heureuses transformations. Là encore, nous devons constater que la nouvelle législation ne donnera pas immédiatement ses pleins effets. Avant d'apporter dans les transactions hypothécaires une clarté et une sécurité absolues, il faudra attendre que les nombreux titres possessoires aient mûri et puissent être considérés comme conférant en fait un droit de propriété irrévocable. Néanmoins, puisque le législateur anglais était dans l'impossibilité d'obtenir immédiatement des résultats complètement satisfaisants, les Livres fonciers peuvent rendre pour les nouvelles hypothèques de grands services, en créant d'ores et déjà entre elles un ordre de priorité, et en les soumettant sans exception à la publicité et à la spécialité, principes sans lesquels il n'existe pas de crédit hypothécaire sérieusement assis.

CHAPITRE IX

LES CONVENTIONS NON ENREGISTRÉES RELATIVES AUX PROPRIÉTÉS IMMATRICULÉES

Les lois sur l'immatriculation ont maintenu la possibilité, pour le propriétaire immatriculé, de transmettre ou de grever les immeubles inscrits sur les Livres fonciers par des conventions non enregistrées (1). Leurs effets sont régis pour partie par les Land Transfer Acts et pour partie par le droit commun.

Ces conventions comprennent :

1° Tous les actes à titre gratuit passés dans les formes prescrites par les lois sur l'immatriculation.

2° Tous les actes à titre onéreux passés dans les formes prescrites par les lois sur l'immatriculation, mais non complétés par l'enregistrement.

3° Toutes les cessions ou hypothèques à titre gratuit ou onéreux qui n'ont pas été conclues dans les formes prescrites par les lois sur l'immatriculation.

4° Tous les settlements, baux et droits subsidiaires que les lois foncières ne donnent pas expressément pouvoir au propriétaire de créer.

Il faut examiner tout d'abord les principes communs à ces diverses conventions.

Le propriétaire, inscrit sur le Livre foncier à la suite de l'acquisition à titre onéreux d'un immeuble immatriculé, est investi de la toute propriété et peut certainement conclure ces divers contrats. Mais les tiers avec lesquels il traite, courent un danger contre lequel le registre foncier ne leur donne aucune protection : le propriétaire inscrit peut, depuis son acquisition, avoir transmis sa propriété à une autre personne par un acte non enregistré conclu en vertu de l'article 49 de la loi de 1875. Il a, par

(1) Art. 49, L. T. A., 1875.

exemple, déjà fait une substitution ou consenti une hypothèque. La possession légale se trouve par là même transférée à un fidéicommissaire ou à un créancier mortgagiste qui peut n'avoir pas jugé utile d'être inscrit sur le Livre foncier ou de signifier au Bureau d'Immatriculation une opposition ou une restriction. Si le propriétaire inscrit consent ensuite une vente à X. par acte non enregistré, X. n'acquiert aucun droit contre le fidéicommissaire ou le mortgagiste. Cet acquéreur doit donc demander quelques preuves complémentaires au propriétaire qui se propose de passer un contrat ne rentrant pas dans les pouvoirs à lui reconnus par les Land Transfer Acts. Le complément d'information à recueillir varie suivant les cas. Tantôt il suffit de s'assurer que le certificat terrier est encore entre les mains du propriétaire ; car un précédent ayant-droit qui n'aurait pas pris possession de cette pièce serait réputé négligent et perdrait en conséquence le privilège de faire triompher en justice les droits antérieurement acquis. Tantôt, au contraire, la production du certificat terrier ne constitue pas une preuve suffisante, car le propriétaire peut avoir qualité pour le conserver par devers lui : tel est le cas du bénéficiaire viager d'un settlement. Ces conventions restent, en somme, régies les unes vis-à-vis des autres par les principes juridiques appliqués aux transactions occultes et participent de leur insécurité.

Mais si les conventions conservent, en vertu de la loi, une certaine valeur, elles ne peuvent prévaloir contre les inscriptions valablement opérées sur le Livre foncier, en vertu d'actes à titre onéreux passés par l'immatriculé. Les ayants-droit en vertu de ces conventions doivent se protéger contre des inscriptions qui les lèseraient en faisant sur le Livre foncier, telles inscriptions, mentions, oppositions, défenses ou restrictions qui peuvent être utiles.

Ceci dit, nous allons envisager successivement les principaux actes qui créent des droits en dehors des Livres fonciers et nous indiquerons comment ils peuvent être portés à la connaissance des tiers inscrits sur ces Livres.

§ 1. — *Transmissions à titre gratuit opérées conformément aux Land Transfer Acts.*

Lorsque ces transferts concernent des biens immatriculés, le changement de propriétaire est le plus souvent inscrit sur le registre, afin de rendre cette transmission opposable aux ayants-droit du propriétaire précédent. Mais les effets de l'inscription ne sont pas aussi complets qu'en cas de transferts à titre onéreux. Tandis que, pour ces derniers, le nouvel immatriculé n'est soumis qu'à tous les droits, pouvoirs ou charges mentionnées sur le Livre foncier ou réservées conformément à la loi, l'ayant-cause à titre gratuit est astreint à respecter tous les droits, pouvoirs ou charges consenties en vertu de la loi ou en vertu de l'équité par le précédent propriétaire, même si ces divers intérêts n'ont pas été enregistrés ou réservés par une inscription sur le Livre foncier. L'inscription peut être également attaquée, à raison de toutes les irrégularités ou nullités dont l'acte pourrait être entaché (1). Elle ne saurait notamment prévaloir contre toute réclamation basée sur ce que la transmission a été opérée contrairement aux règles posées dans la loi sur la faillite (2) ou sur ce qu'elle a été consentie dans l'intention de se soustraire aux poursuites de créanciers (3).

Dans ces diverses hypothèses, le registre peut être rectifié sous réserve des droits résultant d'actes à titre onéreux consentis par le propriétaire indûment inscrit (4).

La différence de traitement du cessionnaire à titre gratuit et de l'ayant-droit à titre onéreux, s'explique par la nature des deux contrats intervenus. L'acquéreur a donné, en échange du droit dont il a été investi, une certaine somme d'argent. Le déposséder serait lui causer un préjudice et l'exposer à perdre le prix de son acquisition. L'ayant-droit à titre gratuit, au contraire, aug-

(1) Articles 35, 38 et 46, L. T. A., 1875.

(2) Cf. Bankruptcy Act, 1883, art. 47.

(3) St. 13, Elizabeth, c. 5.

(4) Art. 95 à 99, L. T. A., 1875.

mente son patrimoine sans avoir rien à débourser; il peut avoir consenti à la transmission pour permettre à un débiteur de se soustraire aux engagements qu'il a pris. Sa situation est donc moins intéressante que celle de l'acquéreur à titre onéreux.

Sous ces réserves, l'inscription sur le registre du cessionnaire à titre gratuit a les mêmes effets que l'inscription d'un acquéreur à titre onéreux. L'ancien propriétaire se trouve dans l'impossibilité de consentir de nouvelles aliénations. De plus, le propriétaire immatriculé peut désormais transmettre ou grever le bien, conformément aux lois sur l'immatriculation. Les actes à titre onéreux qu'il fera seront, une fois inscrits eux-mêmes sur le Livre foncier, inattaquables et confèreront aux ayants-droit une entière sécurité. Car si son titre est entaché d'un vice quelconque et permet d'exercer contre lui une action en nullité, ses ayants-cause à titre onéreux sont exonérés de ce vice. La nullité n'est pas, en effet, une des nullités radicales qui autorisent en vertu de l'art. 7 de la loi de 1897, la rectification du Livre foncier, mais une simple nullité relative qui ne saurait avoir d'effets sur des actes dûment enregistrés.

Les donations sont, sous le régime des Livres fonciers, exécutées comme une vente ordinaire. L'acte est passé et le certificat remis au donataire; celui-ci muni de ces deux pièces requiert son inscription. Le Registrar y procède après s'être assuré qu'aucune mention portée sur le registre n'interdit au propriétaire immatriculé de conclure un tel acte.

En cas de faillite ou de liquidation judiciaire, le syndic peut être inscrit à la place du propriétaire déclaré en faillite ou liquidé judiciairement. Il doit produire, pour obtenir son inscription, une expédition du jugement de déclaration de faillite ou d'homologation de la liquidation. Désormais, il aura tous les pouvoirs du propriétaire pour réaliser l'actif, afin de le répartir entre les créanciers (1).

(1) Art. 43 et 47, L. T. A., 1875; Cédule 1. L. T. A., 1897 et art. 193 à 200, General Rules.

A la mort d'un propriétaire, le Registrar doit inscrire à la place du *de cujus*, à la demande de tout intéressé, les personnes qui ont qualité pour être, d'après la loi, investies de la propriété (1). En vertu de la loi de 1875, le Registrar devait rendre, lorsqu'il n'y avait pas de testament, un véritable jugement attributif de propriété. Il devait rechercher, en effet, quel était l'héritier qui avait qualité pour se dire propriétaire et pour se prétendre saisi de l'immeuble par la mort du *de cujus*.

La loi de 1897, en créant des administrateurs des successions *ab intestat*, ayant les mêmes pouvoirs que les exécuteurs testamentaires, a supprimé toutes les difficultés qui se présentaient auparavant. La responsabilité des attributions d'immeubles incombera maintenant, non plus au Registrar, mais à ces administrateurs, de même qu'elle incombait déjà aux exécuteurs testamentaires.

Lorsque le propriétaire décédé était investi en son nom propre de la propriété, les exécuteurs testamentaires ou les administrateurs de la succession seront inscrits à la place du *de cujus* sur le vu du jugement d'homologation du testament ou des lettres d'administration délivrées par l'autorité judiciaire (2).

Ils procèdent ensuite à la liquidation de la succession et, lorsqu'elle est terminée, ils mettent les légataires particuliers ou les héritiers en possession des immeubles. Ceux-ci feront alors inscrire à leur nom les biens-fonds immatriculés (3). C'est à ce moment que le Registrar doit s'assurer que tous les droits ont été payés. Dans le cas où certaines sommes seraient encore dues, il devra le mentionner sur le Livre foncier (4).

Le plus souvent, l'ouverture d'une succession comprenant des droits immobiliers ne donnera pas lieu à cette double inscription au nom des administrateurs ou exécuteurs testamentaires d'abord, au nom de l'héritier ou légataire ensuite ; la seconde inscription au nom de l'hé-

(1) Art. 41, L. T. A., 1875.

(2) Art. 183, General Rules.

(3) Art. 3, § 3, L. T. A., 1897.

(4) Art. 210, General Rules.

ritier ou légataire est seule requise; elle aura alors lieu sur la production du consentement des administrateurs ou du jugement d'homologation (1).

Il est probable que comme en Allemagne et en Autriche, les mutations de propriété par décès ne seront opérées qu'au moment où le besoin s'en fera sentir; par exemple à l'occasion de la vente d'un immeuble. A ce moment, pour faire inscrire le nouveau propriétaire, il sera nécessaire de faire la preuve des transmissions successives qui ont eu lieu depuis la dernière inscription et pour cela de produire les probate ou les lettres d'administration ainsi que les actes de délivrance des administrateurs ou exécuteurs testamentaires. Si la dernière inscription remonte à une date assez éloignée, ce qui peut arriver lorsqu'il s'agit d'une propriété patrimoniale conservée de générations en générations dans la même famille, la preuve des droits deviendra peut-être très difficile à faire. Il est permis de se demander si ces transferts ne seront pas un jour entravés par les preuves à fournir et s'il n'y aurait pas dans cette disposition des Land Transfer Acts une lacune qui pourrait être comblée.

§ 2. — *Actes à titre onéreux passés dans les formes prescrites par les lois sur l'immatriculation, mais non enregistrés.*

Ce paragraphe nous retiendra très peu de temps. Nous avons, en effet, parlé des formes de ces actes à l'occasion des ventes et des hypothèques. Quant à leurs effets, il y a lieu de distinguer les droits conférés par actes enregistrés et les droits conférés par les actes occultes. Vis-à-vis des premiers, le bénéficiaire n'aura aucun recours, s'il n'a pas réservé ses propres droits par une opposition ou une restriction inscrite au Livre foncier. Vis-à-vis des droits acquis en vertu d'actes occultes, il aura qualité pour faire valoir ses titres, si le propriétaire inscrit passait postérieurement d'autres contrats, contraires au

(1) Art. 185, General Rules.

premier. Il se trouvera alors dans la situation de l'acquéreur ou du créancier mortgagiste, en vertu de conventions ordinaires, situation examinée au début de ce chapitre.

§ 3. — *Conventions à titre gratuit ou onéreux qui n'ont pas été conclues dans les formes prescrites par les Land Transfer Acts.*

Ces conventions sont entièrement régies, tant par les lois que par la jurisprudence relatives aux transactions occultes. Pour pouvoir être opposées à des ayants-droit à titre onéreux, elles doivent avoir fait l'objet, comme dans le paragraphe précédent, d'oppositions, de défenses ou de restrictions avertissant les tiers qui voudraient, postérieurement à leur conclusion, faire inscrire d'autres actes sur le Livre foncier.

§ 4. — *Baux, settlements et autres droits subsidiaires que les lois foncières ne donnent pas expressément pouvoir au propriétaire de créer.*

L'immatriculation d'un freehold ou d'un leasehold n'a aucun effet sur la forme des baux, ni sur leur validité. Le pouvoir de concéder des baux n'appartient pas nécessairement, en Angleterre, au propriétaire inscrit sur le Livre foncier. Lorsqu'un bien est grevé de substitution notamment, l'immatriculé ne peut pas le plus souvent donner la terre en location.

Il importe cependant de protéger, d'une part, les bénéficiaires de baux contre les actes du propriétaire immatriculé, et de l'autre, d'avertir les ayants-droit de ces propriétaires de l'existence des baux qui ont été consentis. En effet, le louage de biens immobiliers se ressent de la constitution féodale de la propriété anglaise et revêt le caractère de véritables contrats emphytéotiques soumis à certains services fonciers. Assez rares sont en Allemagne les baux à très longue échéance. Le décret des 18-29 décembre 1790 (article 1er), a interdit, en France, de consentir un bail pour une durée supérieure à 99 ans ou su-

bordonné à plus de trois vies humaines. En Angleterre, au contraire, il existe des locations assez nombreuses subordonnées à plusieurs vies humaines ou à une durée de 999 ans : contrat surtout usité pour la construction sur le sol d'autrui (*œdificatio inalieno solo ou building lease*). Quant aux locations de 99 ans pour l'édification de maisons, de 60 ans pour l'exploitation de mines, ils sont en quelque sorte d'un usage courant dans la pratique juridique.

Les lois de publicité se sont toujours occupées de ces baux de longue durée, car ils constituent une restriction du droit du propriétaire qui, tant qu'ils existent, ne peut jouir comme il l'entend de son immeuble. Il fallait donc porter à la connaissance des tiers acquéreurs l'existence de semblables contrats.

Que fallait-il entendre par baux de longue durée. La loi belge décide que doivent être considérés comme tels ceux qui ont été consentis pour plus de 9 ans. La loi française du 23 mars 1855 a fixé à 18 ans la durée minima des locations qui doivent être transcrites. Les articles 18 et 50 de la loi de 1875 décident que, pour être opposables aux tiers acquéreurs, les baux devront être mentionnés sur le registre, si leur durée est subordonnée à une ou plusieurs vies humaines ou excède 21 ans. Les locations de 18 ans en France sont tout à fait anormales, celles de 21 ans en Angleterre sont les plus longues qui soient, en général, usitées pour les biens agricoles ou les immeubles urbains. Les lois foncières paraissent donc n'avoir voulu prescrire la mention des baux sur les Livres fonciers que dans des cas exceptionnels. Cependant, les locations, mêmes consenties pour moins de 18 ou 21 ans, peuvent causer un sérieux préjudice à l'acquéreur, dont la jouissance se trouve contrariée par l'existence du bail en cours. Sans aller jusqu'aux dispositions, peut-être trop rigoureuses des décrets coloniaux français qui exigent l'inscription des baux de plus de 3 ans (1), la

(1) V. notamment art. 183 du décret du 16 juillet 1897, pour Madagascar ; art. 41 du décret du 28 mars 1899, pour le Congo français.

législation belge semble avoir tenu suffisamment compte des intérêts des tiers, en fixant à 9 ans, la période maxima pour laquelle aucune transcription n'est requise.

Toutefois, la législation anglaise, qui s'est montrée trop peu sévère pour les contrats emphytéotiques à long terme, a introduit, pour les baux de moins de 21 ans, une distinction qui enlève à la critique, dont elle est l'objet, une grande partie de sa force. Elle soumet, en effet, à la formalité de l'inscription, les locations de moins de vingt et un ans, lorsqu'il n'y a pas occupation en vertu de ces locations. Cette prescription se trouvait déjà formulée dans la loi prussienne de 1872. Les locations ne devaient être inscrites, en vertu de l'art. 12 de cette loi, que s'il n'y avait pas prise de possession de l'immeuble par le locataire. En effet, lorsqu'il y a occupation, une simple visite des lieux suffit pour se rendre compte de l'existence d'une location et l'acquéreur, ainsi averti, peut s'enquérir auprès du vendeur de la durée et des conditions du bail consenti. Au contraire, lorsqu'il n'y a pas occupation, la publicité du contrat est le seul moyen donné à l'acquéreur d'en connaître la passation et les termes. Le législateur anglais avait subordonné l'obligation d'inscrire les baux à une durée trop longue de ceux-ci ; il a apporté, par cette nouvelle disposition, un correctif nécessaire et suffisant aux prescriptions qu'il venait d'édicter.

Le preneur doit, pour faire inscrire la mention de ses droits sur le Livre foncier, produire la convention et une copie certifiée de celle-ci, un plan de l'immeuble loué ainsi que le consentement écrit du propriétaire immatriculé. Si le propriétaire immatriculé se refuse à permettre qu'il soit procédé à l'inscription, le preneur peut s'adresser à la Cour, en vue d'obtenir l'autorisation de faire mentionner l'existence de son bail sur le Livre foncier. Après examen de la demande, la Cour peut, par une ordonnance, prescrire au Registrar de passer outre au refus du propriétaire immatriculé. La mention faite sur le registre indique seulement la durée et les principales conditions de la location, se référant pour le reste à la

copie certifiée du bail et au plan y annexé qui sont conservés au Bureau d'immatriculation (1).

La mention du bail sur le Livre foncier ne confère au preneur aucun autre droit que ceux qu'il peut avoir en vertu de son contrat. La validité du bail lui-même dépend en effet du pouvoir du bailleur à le concéder ; or, le registre foncier ne peut pas, ainsi que nous l'avons vu, donner l'assurance que le propriétaire immatriculé bailleur a qualité pour faire une telle convention : celle-ci en effet ne rentre pas dans la catégorie des actes qui lui sont réservés par les Land Transfer Acts. Le preneur doit donc ne pas se fier complètement aux énonciations du Livre foncier et rechercher si le propriétaire immatriculé peut lui concéder un bail ou s'il ne s'est pas déjà dessaisi du droit de le concéder en faveur d'une tierce personne. La mention du bail ne sauvegarde les droits du preneur que contre les actes faits par le propriétaire en vertu de ses pouvoirs légaux et dûment enregistrés.

Les lois sur l'immatriculation ont ainsi tenu compte des situations juridiques toutes spéciales qui se rencontrent dans le droit civil anglais, de ces démembrements de propriété qui enlèvent au propriétaire apparent la plupart de ses privilèges pour les confier à des tiers fidéicommissaires ou bénéficiaires.

La constitution des settlements, qui ne rentre pas non plus dans les pouvoirs spéciaux des propriétaires immatriculés, est soumise à toutes les règles de la législation antérieure. La propriété grevée peut être inscrite au nom du bénéficiaire viager, des fidéicommissaires ou de ceux qui, en vertu de l'acte, peuvent posséder sur ce bien le droit d'en disposer. La protection des droits créés par la substitution a lieu par mention sur le Livre foncier de toutes défenses ou restrictions utiles. Le fidéicommissaire, ou à son défaut le Registrar, est chargé de veiller à l'accomplissement de cette formalité. Le plus souvent l'acte de settlement ou une copie certifiée est déposée au

(1) Art. 50 et 51, L. T. A., 1875, et art. 201 à 206, General Rules.

Bureau d'immatriculation, afin de permettre aux intéressés de s'y référer lorsqu'ils le jugent à propos. Mais le dépôt de l'acte de settlement ne saurait avoir pour effet d'entacher de nullité l'inscription d'un ayant-droit à titre onéreux qui n'aurait pas été averti par une mention expresse sur le Livre foncier des restrictions apportées par la substitution aux pouvoirs du propriétaire immatriculé (1).

La loi civile anglaise reconnaît enfin deux droits viagers d'une nature spéciale : le douaire et la courtoisie.

Le douaire est un usufruit reconnu au profit de la femme sur le tiers des biens du mari. Le contrat de mariage ou, en son absence, un acte entre vifs ou testamentaire peut modifier cette proportion. Le douaire doit être garanti par une inscription sur le Livre foncier contre les transmissions ou hypothèques contractées par l'immatriculé.

La courtoisie (*tenure by the courtesy of England*) est un droit viager sur les biens de la femme, droit concédé au mari qui a eu, au cours de son mariage, un enfant né vivant. A la différence du droit de douaire, la courtoisie confère au bénéficiaire le pouvoir de vendre les immeubles sur lesquels elle existe. Le mari survivant peut donc demander à être inscrit sur le Registre terrier aux lieu et place de sa femme. Dans ce cas, mention doit être faite de telles défenses ou restrictions qui peuvent être utiles pour avertir les tiers de l'existence de la courtoisie.

Mais le bénéficiaire se contente le plus souvent de réserver, par une inscription semblable à celle opérée en cas de douaire, les droits qu'il peut faire valoir sur les immeubles immatriculés (2).

Tels sont les moyens donnés par les Land Transfer Acts aux divers intéressés pour porter à la connaissance des tiers un certain nombre d'actes ou de faits de nature à leur conférer des droits sur les propriétés inscrites au

(1) Art. 6, § 3, 6 et 7, L. T. A., 1897.

(2) Art. 52, L. T. A., 1875. V. pour le douaire et la courtoisie, Lehr, op. cit., p. 104.

Livre foncier. La reconnaissance légale de la validité de ces conventions, présente plusieurs inconvénients. Elle tend à perpétuer l'existence des transactions occultes que tout le monde est unanime à condamner, mais que les hommes de loi, routiniers et conservateurs, conseilleront longtemps encore d'employer. Elle maintient ainsi dans la circulation générale des droits de propriété peu sûrs et paralyse les effets de la réforme précédemment adoptée.

De plus, elle peut avoir sur la constitution et le fonctionnement des Livres fonciers les plus déplorables effets. L'une des qualités par lesquelles se recommande le Registre terrier est la possibilité de connaître, par la simple inspection du feuillet, les droits du propriétaire et l'étendue de sa propriété. Les mentions, les restrictions, les défenses et les oppositions sont, semble-t-il, de nature à rendre les recherches plus difficiles et plus longues. Plus difficiles, car il faudra en déterminer la portée et se référer à des actes, dont le contexte n'est pas indiqué sur le feuillet ; plus longues, car elles impartissent, pour la plupart, des délais à observer en même temps qu'elles contraignent les parties à prendre à l'extérieur des renseignements indispensables.

Le Livre foncier idéal devrait permettre, sur simple production du certificat terrier et après constatation de la concordance de ce document et du Livre foncier, la conclusion immédiate de la vente ou de l'hypothèque. Le Livre foncier anglais est loin d'aboutir à une pareille simplicité. Il est vrai qu'il fallait tenir compte de l'existence de multiples droits aux formes les plus variées, aux conséquences les plus imprévues, aux manifestations les plus complexes. Le droit civil anglais, plus qu'aucun autre droit, rendait délicate la tâche d'un législateur qui voulait, sans rompre avec des traditions en quelque sorte sacro-saintes, faire cadrer le nouveau régime avec les institutions anciennes.

En conférant à l'immatriculé un pouvoir très étendu et en reconnaissant la validité *erga omnes* des contrats à titre onéreux passés par lui, les Land Transfer Acts ont

déjà gravement modifié la législation antérieure. D'importants effets peuvent en être attendus, non seulement pour le fonctionnement des Livres fonciers, mais aussi pour la transformation des mœurs juridiques du pays. Le libre exercice, par le propriétaire, des pouvoirs à lui conférés par les lois foncières, paraîtra bientôt au public être la situation normale de la propriété. Une évolution lente et une éducation progressive feront peut-être disparaître peu à peu ces démembrements étranges des droits immobiliers qui rendaient autrefois si difficiles les transmissions et qui ont contraint le législateur de 1875 et de 1897 à apporter à sa réforme des tempéraments qui l'ont, sur certains points, défigurée. Alors, le Livre foncier anglais, débarrassé de toutes les entraves actuelles, égalerait en clarté et en simplicité les Livres fonciers des autres pays.

CHAPITRE X

LA PRESCRIPTION ET LES LIVRES FONCIERS.

Les lois civiles anglaises admettaient encore un moyen d'acquérir la propriété : la prescription. La prescription était acquisitive lorsqu'elle établissait sur une propriété des droits jusqu'alors inexistants ; elle était libératoire, lorsqu'elle faisait disparaître des charges grevant la propriété.

Des raisons pratiques militent en faveur de ce mode d'acquisition ou de libération de la propriété dans un système de transactions occultes. La possession certaine et prolongée est, en effet, la base la plus fréquente des droits de propriété sur un immeuble. La prescription permet de repousser les revendications diverses en invoquant la continuité et la durée de cette possession. Elle n'a pas été accordée en faveur du détenteur qui, il faut bien le dire, soustrait par des moyens plus ou moins légaux une partie de ses biens au véritable propriétaire. Elle a été concédée exclusivement dans l'intérêt des tiers de bonne foi qui sont mis ainsi à l'abri de procès ruineux, soit qu'ils se voient contester leurs titres, soit qu'ils soient poursuivis en exécution d'engagements pris par les propriétaires antérieurs. Le principe qui a fait admettre la prescription repose donc sur un intérêt général, sur la nécessité de prévenir les débats judiciaires en même temps que sur l'utilité de libérer les biens-fonds de charges qui en diminuent la valeur et en restreignent la jouissance.

Mais les motifs, que l'on peut faire valoir en faveur de la prescription, perdent singulièrement de leur force lorsque les transactions immobilières reposent sur les Livres fonciers. Toute convention doit avoir été inscrite pour être opposable aux propriétaires de bonne foi, et l'inscription vaut titre en matière immobilière, comme la

possession des meubles vaut titre en matière mobilière. La publicité attachée aux Livres fonciers, la certitude conférée par eux rendent inutile la consécration d'une base différente des droits de propriété, d'un mode d'acquisition ou de libération juxtaposé au régime des contrats reconnus par la loi. L'on peut même dire que la prescription ne devient pas seulement superflue grâce à l'immatriculation, mais qu'elle est encore destructrice de ses effets. « Ce ne serait pas la peine, a-t-il été dit, d'avoir mis un terme à tant d'incertitudes, à tant d'inconvénients pour laisser subsister précisément le plus criant des abus visés, la destruction de la propriété mise à la merci d'une invasion sûrement indue ; c'est que, pour parler anglais si vous le permettez, le possesseur est un outlaw et qu'étant par nature hors le droit, hors le droit il doit rester. C'est qu'enfin l'inscription ayant été imaginée pour servir d'abri à ceux qui y recourent et qui peuvent y prétendre, elle doit se montrer inexorable vis-à-vis de ceux qui cherchent nécessairement en dehors d'elle le point d'appui de leurs prétentions (1). » Avec l'immatriculation, il n'y a plus que des possesseurs de mauvaise foi car tout le monde peut consulter le Livre foncier et connaître le véritable propriétaire. La nouvelle législation ne pouvait donc pas conserver une institution contraire à la fois aux nouveaux principes établis par elle et à la moralité des transactions.

L'article 12 de la loi de 1897 supprime la prescription: « Un titre à la propriété d'une terre enregistrée contraire ou dérogeant au titre du propriétaire inscrit ne sera acquis par aucune prescription. Le propriétaire inscrit peut, à toute époque, faire procéder à une inscription ou intenter une action de nature à le remettre en possession de son immeuble. »

Aucune personne ne peut donc se réclamer d'une prescription commencée postérieurement à l'immatriculation d'un immeuble.

Il y a lieu cependant de distinguer quels sont les droits

(1) Worms, Comm. extrap. du cad. Proc.-verb., T. II, p. 637.

qui ont été prescrits. L'immatriculation, ainsi qu'il a été dit, ne garantit pas le plus souvent, les limites de la propriété. Celles-ci sont exceptées des effets de l'inscription sur le Livre foncier. Il en résulte que les propriétaires voisins peuvent continuer à modifier par une possession de longue durée les tenants et les aboutissants de leurs immeubles. Néanmoins, si les limites avaient été, ainsi que cela est possible, exactement déterminées au moment de l'immatriculation ; elles jouiraient de la même imprescriptibilité que les autres parties de l'immeuble. Tout redressement de limites devra être dans ce cas consigné sur le registre, ce qui mettra fin à la pratique fréquemment usitée par les propriétaires d'échanger pour les rectifications de délimitation une simple promesse que la prescription se chargeait de rendre valable : source de procès d'autant plus difficiles à juger que les titres faisaient défaut.

Mais la date à partir de laquelle la prescription est invoquée, peut remonter à une période antérieure à l'immatriculation. Il y a lieu dans ce cas de combiner les dispositions de l'article 12, d'une part, avec les dispositions de l'article 18, § 7, de la loi de 1875, modifié par la cédule 1 de la nouvelle loi. En effet, en vertu de ce dernier texte, sont réservés, au moment de l'immatriculation, les droits acquis ou en instance d'être acquis en vertu des lois sur la prescription (1). La loi de 1897 a en conséquence prévu que dans le cas où le propriétaire immatriculé laisserait, sans protester et faire valoir ses droits, s'accomplir la durée normale de la prescription, le possesseur qui aura prescrit pourra demander la rectification du Livre foncier et faire transférer à son nom la propriété prescrite. Cette règle souffre toutefois une exception. Si le propriétaire inscrit consent une cession à titre onéreux avant la fin de la prescription, l'acte ainsi passé et enregistré aura pour effet d'interrompre la prescription et empêchera désormais d'intenter toute action en revendication basée sur une possession de longue du-

(1) Real Property Limitation Acts, 1833 et 1874.

rée. L'acquéreur à titre onéreux ne peut, en effet, d'après les Land Transfer Acts, se voir opposer que les droits inscrits sur le Livre foncier.

La prescription ne peut donc plus être considérée comme un moyen juridique d'acquisition de la propriété; sa suppression en Angleterre, est conforme au principe de l'incommutabilité des Livres fonciers et, avant la loi anglaise la plupart des législations étrangères, avaient décrété son abolition (1). Il y a lieu toutefois de remarquer que l'un des pays où les registres d'immeubles ont été le plus anciennement établis, l'Autriche, a maintenu le principe de la prescription et a prévu les formalités nécessaires pour permettre la rectification des registres terriers (2).

Cette disposition est basée sans doute sur l'idée que le propriétaire qui abandonne son bien au premier occupant, n'est pas intéressant et que le possesseur même de mauvaise foi, qui fait rapporter à la terre ce qu'elle est capable de produire, mérite, dans l'intérêt général, d'être l'objet d'une certaine protection. Néanmoins, le Livre foncier est destiné non seulement à donner une assiette solide à la propriété, mais aussi à prévenir le plus possible les litiges que la jouissance des biens-fonds peut faire naître. Permettre à certaines personnes d'entrer en lutte « avec les positions que la comptabilité assigne et au besoin éternise (3) », est ouvrir de nouveau à ces contestations la porte du prétoire et restreindre les services que les Livres fonciers sont appelés à rendre.

(1) V. Code prussien de 1794. 1ère Partie, ch. 9, art. 500 à 669; loi prussienne du 5 mai 1872, art. 6 et 7; loi saxonne n° 63 de 1843, art. 2; art. 39, D., 28 mars 1899 pour le Congo français.

(2) V. Loi du 25 juillet 1871, art. 69 et 70 consacrant les articles 1451 à 1500 du Code Civil de 1811.

(3) Worms, Comm. extrap. du cad. Proc.-verb., T. II, p. 524.

CHAPITRE XI

LE FONDS D'ASSURANCE

L'immatriculation des immeubles ou les inscriptions postérieures peuvent léser les intérêts des propriétaires ou de leurs ayants-droit. Tantôt l'omission d'une formalité quelconque, le retard apporté par le conservateur à faire une inscription détermineront une perte pécuniaire ; tantôt un concours de circonstances malheureuses mettront en défaut la perspicacité la plus clairvoyante ou rendront inutiles les plus rigoureuses prescriptions; tantôt enfin, un habile faussaire trompera les fonctionnaires du bureau d'immatriculation par la production de documents supposés. Bien que la nouvelle procédure apporte dans les transactions immobilières une sécurité jusqu'alors inconnue, il subsiste un minimum de chances d'erreur avec lequel il faut vivre et qu'aucune mesure législative ne saurait prévenir.

Des propriétaires qui ont demandé l'immatriculation de leurs propriétés, des contractants qui ont requis conformément à la loi leur inscription sur le Livre foncier peuvent se voir priver de la jouissance de droits qu'ils avaient légitimement acquis. Le principe de l'incommutabilité des mentions portées sur les registres immobiliers leur interdit, en effet, d'intenter une action en revendication des droits dont ils sont dépossédés. Une simple action personnelle contre l'auteur du préjudice leur est donnée pour se récupérer de la perte qu'ils subissent, réparation souvent illusoire car ils se trouveront en présence d'un insolvable ou ils se heurteront à la difficulté de prouver la responsabilité de celui qu'ils attaquent; moyen même quelquefois impossible, car l'erreur initiale n'a pas été commise par un particulier, mais est le fait d'un des fonctionnaires chargés de la tenue des Livres fonciers.

Fallait-il laisser les propriétaires dans cette situation fâcheuse ? Après leur avoir promis monts et merveilles, fallait-il se retrancher derrière l'imperfection propre à toute œuvre humaine pour excuser les défauts révélés par la pratique et pour abandonner à leur malheureux sort ceux qu'un hasard regrettable aurait frappés ? N'y avait-il pas lieu surtout de prévoir que les fautes commises par les conservateurs dans l'exercice de leurs fonctions ouvriraient aux intéressés le droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre ceux-ci ?

La législation d'Autriche-Hongrie n'a pas cru possible de rendre responsables de leurs actes les conservateurs; ces fonctionnaires judiciaires participent à l'immunité conférée aux membres des tribunaux. Leurs décisions sont assimilées aux autres jugements et comme tels ne donnent, à ceux qui sont lésés, droit à aucune indemnité en cas d'erreur.

Mais la plupart des autres lois foncières n'ont pas suivi cet exemple. Sans rappeler les principes de notre Code Civil qui rendent les conservateurs des hypothèques responsables de l'exactitude des mentions portées sur les registres des transcriptions ou des inscriptions, la loi prussienne a autorisé l'exercice d'une action en indemnité dirigée contre le Grundbuchrichter qui a, par son fait, causé le préjudice, et la loi tunisienne du 15 mars 1892 a adopté ce système (1).

Mais quelquefois la responsabilité encourue par le fonctionnaire est de beaucoup supérieure à son cautionnement ou même à sa fortune. Le propriétaire ne trouve donc, dans la garantie offerte par la loi, qu'un moyen insuffisant de se couvrir de ses pertes. Aussi la loi prussienne reconnaît aux intéressés, le droit de recourir contre l'Etat, lorsque le fonctionnaire est insolvable. Au lieu d'une action subsidiaire, la loi d'Alsace-Lorraine du 22 juin 1891 a même donné aux parties lésées, une action directe contre l'Etat. Lui seul doit être mis en cause et décide s'il doit demander au fonctionnaire le remboursement de l'indemnité à laquelle il est condamné.

(1) De même dans les Décrets des Colonies françaises.

L'application de cette conception de la responsabilité de l'Etat, à raison d'un acte de la puissance publique, soulevait en Angleterre deux objections, une objection théorique et une objection pratique.

Une objection théorique, car c'est un principe fondamental du droit public anglais que le roi ne peut faire aucun tort : *the King can do no wrong* (1). Le roi, personnifiant ici l'Etat, ne pouvait donc être actionné en dommages-intérêts à raison des fautes de ses agents. L'objection pratique, présentée contre la responsabilité de l'Etat, consistait à faire remarquer qu'en imposant à la collectivité le paiement d'indemnités, on taxait le public au profit de quelques propriétaires; on employait les deniers du Trésor dans un intérêt purement privé (2).

Mais le propriétaire auquel était ainsi refusée une action directe contre l'Etat, pouvait-il tout au moins exercer contre les fonctionnaires du Bureau d'immatriculation le recours qui lui était reconnu par d'autres législations ? En principe, les fonctionnaires anglais sont responsables de leurs actes ; mais la jurisprudence a apporté de graves restrictions lorsqu'il s'est agi de reconnaître leur responsabilité. Il ne suffit pas, en effet, qu'ils aient commis des fautes, des illégalités, il faut que ces fautes soient lourdes, et qu'une véritable culpabilité puisse être relevée contre eux (3). Toutes les erreurs ou toutes les omissions qui auraient pu être imputées aux fonctionnaires du Bureau d'immatriculation ne suffisaient pas par conséquent pour les faire condamner par les tribunaux à des dommages-intérêts envers les personnes lésées.

L'application des principes du droit public anglais aurait conduit à consacrer une situation analogue à la si-

(1) Cf. Laferrière, Traité de la Juridiction administrative, 2e édition, T. I, p. 113 et suiv. Serjeant Stephen, T. III, 9e édition, p. 666.

(2) Cf. Wolstenholme, Papier lu devant la Société Juridique le 10 mars 1862, (vol. II, p. 538 des Comptes rendus de la Société), cité par Brickdale, Registration of title to Land, p. 48.

(3) Laferrière, op. cit., p. 115.

tuation des propriétaires autrichiens. Le plus souvent ils n'auraient pu exercer que le seul recours contre l'auteur du délit ou quasi-délit civil.

La législation australienne, régie par la même jurisprudence, avait jugé nécessaire de déroger aux usages habituels et de conférer au propriétaire, lésé dans ses droits, une action en dommages-intérêts exercée contre l'Etat. Mais reconnaissant qu'il ne pouvait être question d'imposer au Budget public, le paiement de ces indemnités, elle avait créé un Fonds d'assurance alimenté par un versement minime, imposé aux propriétaires au moment de chaque opération. L'Etat, n'était donc pas, à proprement parler, responsable ; il n'était actionné que comme représentant, ou *negotiorum gestor* de tous les propriétaires, qui constituaient entre ses mains un fonds de réserve et le chargeaient de le gérer. C'était, en quelque sorte, la constitution d'une assurance mutuelle d'Etat. Le Trésor public n'intervenait que pour avancer au Fonds d'assurance le montant des indemnités qui dépasseraient les ressources dont celui-ci pouvait disposer.

La loi de 1875 n'avait pas cru devoir suivre cet exemple et avait laissé les propriétaires dans la situation quelque peu dangereuse, résultant pour eux de l'application du droit commun. Peut-être le législateur avait-il éprouvé la crainte manifestée par un auteur, et avait-il pensé « que dans les pays de vieille civilisation où des droits touffus et enchevêtrés ont poussé sur la terre, l'Etat ne pourrait s'obliger à une semblable garantie sans courir de gros risques (1) ». Mais ce système présentait de multiples inconvénients. Les fonctionnaires sachant qu'une faute ou une erreur pouvait irrévocablement priver le propriétaire véritable de ses biens exigeaient des preuves si minutieuses et si complètes que le coût et la durée des recherches étaient sensiblement augmentés. Bien au contraire, dans les colonies australiennes, grâce au Fonds d'assurance « le Registrar, afin de hâter l'expédition des affaires, est autorisé à courir un risque d'erreur (2) »,

(1) Gide, op. cit., p. 300.

(2) Further report on Australasian Colonies, 1881, p. 152.

Aussi lorsqu'il fut question d'apporter des modifications à la loi de 1875, les divers bills proposèrent toujours la création d'un Fonds d'assurance à l'instar de l'Australie. L'article 21, § 1, de la loi de 1897 a créé en conséquence un fonds de garantie.

Plusieurs moyens pouvaient être employés pour le constituer. Il était possible comme en Australie de percevoir à l'occasion de chaque inscription une prime sur la valeur de la transaction. Fixée à 1/2 denier par livre sterling, soit environ 2 0/00, cette taxe avait largement suffi à indemniser les quelques propriétaires qui avaient été lésés. Le rapport sur l'application de l'Act Torrens dans les colonies paru en 1881 indiquait les résultats suivants: Dans l'Australie du Sud, en 22 ans, deux titres seulement avaient été annulés et une seule indemnité de 80 liv. st. avait été payée, le Fonds d'assurance s'élevait à cette époque à plus de 40.000 livres sterlings; au Queensland où le système était en vigueur depuis 18 ans et demi aucun titre n'avait été annulé, 1.500 livres sterlings avaient été payées à titre de dommages-intérêts et le Fonds d'assurance dépassait 11.000 livres sterlings. La Tasmanie, après 18 ans d'expérience, possédait un fonds de 3.600 livres sterlings (1), sur lequel aucun prélèvement n'avait encore été opéré. Dans la colonie de Victoria un titre annulé avait donné lieu à une indemnité de 924 livres; enfin dans les Nouvelles-Galles du Sud et Nouvelle-Zélande, les fonds d'assurance montant respectivement à 38.000 et 26.600 livres sterlings n'avaient jamais été assignés en réparation de dommages

M. Brickdale, dans son Livre paru en 1886, *Registration of Title to Land*, avait préconisé l'adoption en Angleterre d'un système analogue. Le propriétaire aurait fixé lui-même la valeur de son immeuble, la prime aurait été perçue sur ce chiffre et le propriétaire n'aurait jamais pu réclamer que la somme ainsi indiquée par lui. L'opération aurait revêtu, dans ce cas, le caractère d'un véritable contrat d'assurance.

(1) Le taux de la prime en Tasmanie est seulement de 1/4 d. par liv. st., soit environ 1 0/00.

Ce système ne fut cependant pas suivi. Au moment où le public se plaignait déjà des frais trop élevés de l'immatriculation, il n'était pas opportun d'imposer aux propriétaires qui allaient être obligés d'immatriculer leurs immeubles, des taxes supplémentaires même minimes. Le législateur se borna à décider que le Fonds d'assurance serait formé par un prélèvement opéré chaque année sur les excédents de recettes du Bureau d'immatriculation (1). C'est, en somme, faire payer d'une façon détournée aux Landlords la garantie qui leur est donnée. Les tarifs seront légèrement surélevés pour équivaloir à la prime d'assurance perçue en Australie. Les enseignements que l'on pouvait tirer des expériences faites dans les colonies anglaises permettent d'ailleurs de supposer que ces prélèvements n'auront pas besoin d'être importants.

Mais avant qu'il ait été possible avec ces prélèvements de constituer un fonds de réserve capable de satisfaire au paiement de toutes les indemnités, une responsabilité considérable peut avoir été encourue par le Bureau d'immatriculation et celui-ci peut se trouver dans l'impossibilité de payer les dommages-intérêts auxquels il peut être condamné. Certaines législations ont admis que le Fonds d'assurance pouvait ainsi faire en quelque sorte faillite et qu'en présence de son insolvabilité temporaire, ses créanciers perdaient leur droit à indemnité. La loi tunisienne de 1885 disposait à cet effet que le tribunal, ne pourrait jamais allouer une indemnité supérieure aux deux tiers des sommes acquises au Fonds d'assurance au jour du jugement (2). Cette limitation était certainement plus théorique que pratique. Néanmoins, elle aurait pu produire sur le public anglais le plus déplorable effet, en paraissant enlever aux intéressés la garantie à laquelle

(1) Art. 21, § 1, L. T. A., 1897.

(2) Art. 40, L. 1er juillet 1885. Les dispositions relatives au fonds d'assurance ont été abrogées par la loi du 15 mars 1892. Les erreurs ont paru tellement insignifiantes qu'il n'a pas semblé utile de maintenir le fonds d'assurance. Cette décision est à notre avis plutôt malheureuse.

ils avaient qualité de prétendre. Aussi le législateur de 1897, reproduisant presque textuellement les termes des lois australiennes, a admis qu'en cas d'insuffisance du Fonds d'assurance, le Trésor public lui avancerait les sommes nécessaires pour lui permettre de faire face à ses engagements. Ces avances seront récupérées sur les bénéfices postérieurs du Land Registry (1). Cette garantie qui sera, autant qu'on peut le prévoir, plutôt morale que réelle se justifie par deux raisons principales : l'immatriculation est sans doute, par son but immédiat, favorable aux propriétaires ; mais par ses effets indirects elle exerce sur la richesse générale du pays une influence certaine. Il y a donc un intérêt supérieur à assurer le bon fonctionnement de l'immatriculation : la certitude, donnée à un propriétaire évincé, de recevoir la compensation qui lui est due, est une des conditions les plus importantes de l'adoption et de l'emploi des Livres fonciers par les Landlords. De plus le Land Registry, administration de l'Etat, régi par des lois ou des règlements faits par les autorités de l'Etat, peuplé de fonctionnaires de l'Etat, doit donner la garantie de l'Etat aux propriétaires, comme juste compensation de l'ingérence des pouvoirs publics dans les affaires privées. Néanmoins, la consécration en cette matière de la responsabilité subsidiaire et illimitée du Trésor n'est pas l'une des innovations les moins curieuses de la loi de 1897. Elle substitue à l'irresponsabilité de droit commun de l'Etat à raison des actes de ses agents, la notion plus équitable de l'indemnité payée par lui pour les mesures prises par ses fonctionnaires au préjudice de leurs concitoyens.

Le principe du Fonds d'assurance se trouvant ainsi établi, il y a lieu de se demander dans quelles conditions les particuliers peuvent faire valoir leurs réclamations.

Toute personne, qui se trouve lésée par une erreur ou une omission existant sur le registre ou par une inscription obtenue par suite d'une faute ou d'une fraude, peut obtenir une indemnité lorsque le registre ne peut pas en

(1) Art. 21, § 2, L. T. A., 1897.

vertu des lois sur l'immatriculation être rectifié (1). La loi de 1897 a donc consacré l'incommutabilité des inscriptions prises sur les Livres fonciers. Cette disposition n'a cependant pas été adoptée sans avoir donné lieu à de vives discussions. Certains jurisconsultes auraient voulu voir, en effet, le propriétaire frustré de son bien restitué dans sa propriété ; ou tout au moins ils auraient désiré que l'autorité judiciaire soit appelée, suivant les cas, à décider s'il y avait lieu à rectification du registre au profit de la victime de l'éviction. Les personnes inscrites à tort sur le Livre foncier auraient alors reçu l'indemnité pécuniaire, réservée aujourd'hui au véritable propriétaire.

Les partisans de la *restitutio in integrum* faisaient valoir que, dans un pays déjà vieux, les bâtiments d'exploitation ont une grande valeur et existent en général depuis de longues années ; chaque mètre carré du sol a été amélioré par les générations successives qui l'ont défriché ou draîné, qui y ont apporté des engrais ou ont reboisé des endroits jusque-là nus et arides ; chaque propriétaire est attaché au coin de terre qu'il possède par un long passé de souvenirs et les biens-fonds ont, outre leur valeur marchande et propre, une valeur arbitraire, une valeur de convenance qui tient compte de tous les éléments matériels et de tous les éléments moraux. Est-il possible de compenser exactement la perte d'un morceau de terre par le don d'une somme d'argent ? Est-il possible de comparer à cette valeur sociale une valeur purement vénale ? Et l'on proposait de rendre au véritable propriétaire la terre dont il avait été provisoirement dépouillé et de donner l'argent au tiers acquéreur.

D'autres personnes faisaient avec juste raison remarquer que, dans certains cas, le tiers détenteur est depuis déjà longtemps en possession de l'immeuble, lorsque la réclamation se produit. Il peut avoir fait lui aussi des dépenses considérables d'améliorations ou de constructions ; il peut avoir modifié à tel point l'aspect de la pro-

(1) Art. 7, § 1, L. T. A., 1897.

priété que celui pour lequel on demande une sorte de prééminence ne reconnaisse plus son bien ou tout au moins ne puisse plus le faire servir à la destination qu'il avait antérieurement. Ce propriétaire évincé n'a-t-il pas en quelque sorte mérité le préjudice qui lui est causé, en laissant un autre individu prendre possession de son immeuble et y faire des changements considérables ? N'est-il pas plus juste dans ces conditions de donner à l'autorité judiciaire le droit de statuer suivant les circonstances et suivant l'équité et d'accorder la propriété à la partie qui y aurait le plus d'intérêt ? Telles étaient les raisons invoquées en faveur de ce système, lorsqu'il fut proposé dans les bills de 1887, 1888 et 1893.

Mais les partisans du système australien qui accorde toujours l'indemnité à l'évincé faisaient valoir que l'immuabilité des inscriptions donnerait seule au public entière confiance dans les Livres fonciers ; seul ce système encourage par la sécurité l'emploi des capitaux aux améliorations foncières, seul il donne à certaines parcelles dont les titres sont irréguliers ou insuffisants leur valeur intrinsèque, en permettant à celui qui les achète de construire sur leur surface des maisons de rapport (1) ; seul, enfin, il facilite les transactions immobilières en simplifiant les recherches des parties sur la validité des titres produits.

Tout en adoptant ce dernier système, le législateur anglais a apporté au principe de l'incommutabilité des Livres fonciers deux restrictions. Les registres peuvent être rectifiés, lorsque l'acte en vertu duquel l'inscription a été requise était radicalement nul, ou lorsque la personne, qui se trouverait privée de sa propriété, est encore en possession de celle-ci ou en perçoit régulièrement les revenus (2). Dans le premier cas, le vice du titre le rend en quelque sorte inexistant, et il n'a pas paru possible au législateur de couvrir la nullité dont il est entaché. Dans la seconde hypothèse, la plupart des raisons

(1) Cf. Torrens, op. cit., p. 23.

(2) Art. 7, § 2, L. T. A., 1897.

invoquées en faveur des tiers acquéreurs ne trouvent pas leur application. Le propriétaire véritable qui a continué à veiller sur son immeuble, à l'exploiter ou à l'améliorer avait droit à la sollicitude du législateur, alors que l'acquéreur qui n'a pas visité l'immeuble qu'il achetait, qui, une fois la vente passée, ne se préoccupe pas de le mettre en valeur ni d'en percevoir les revenus ne paraît pas intéressant. Le deuxième paragraphe de l'article 7, est une concession faite aux partisans des projets antérieurs. Elle aura pour résultat de faire trancher le plus souvent par les tribunaux la question relative à l'attribution de l'indemnité. Ceux-ci auront, en effet, à décider quels sont les contrats qui doivent être réputés radicalement nuls, en même temps qu'ils auront à déterminer les faits et les actes qui constituent la possession et la perception des revenus. Si les inscriptions sur les Livres fonciers sont en règle générale définitives, elles semblent devoir être rectifiées dans un certain nombre de cas d'éviction.

Lorsqu'il y a lieu à rectification du Livre foncier, l'auteur du dommage qui se trouve ainsi dépossédé n'a droit à aucune indemnité ; mais il n'en est pas de même pour les tiers qui ont contracté à titre onéreux avec la personne qu'ils pouvaient, sur la foi du registre, considérer comme le véritable propriétaire. Ceux-ci auront qualité pour demander la réparation du préjudice qui leur est causé par la rectification du registre. Tel serait le cas notamment lorsqu'un propriétaire supposé aura obtenu, au moyen de faux documents, son inscription et aura, après cette inscription, consenti un mortgage à une tierce personne de bonne foi. Le créancier mortgagiste aura, dans ce cas, droit à une compensation pécuniaire (1).

Contre qui doivent recourir les parties lésées, propriétaire évincé ou propriétaire indûment inscrit ? Doivent-ils d'abord intenter une action directe contre l'auteur du

(1) Art. 7, § 2 et 4. Ces dispositions de la loi admettent un principe contraire à celui de la législation australienne. Les tribunaux se fondant sur les termes des lois foncières avaient refusé, dans ce cas, d'indemniser le créancier mortgagiste. (Affaire Gibbs contre Messer, 1891, Colonie de Victoria.)

dommage, et en cas d'insolvabilité de celui-ci une action subsidiaire contre l'Etat ? Ou bien peuvent-ils mettre immédiatement en cause le Fonds d'assurance ? La législation prussienne et l'ancienne législation tunisienne n'admettaient la recevabilité des demandes en indemnité contre le Fonds d'assurance, qu'autant que le demandeur aurait, au préalable discuté les auteurs directs du dommage. L'Act Torrens avait donné aux parties le choix entre l'action directe contre le Fonds d'assurance ou l'action seulement subsidiaire. Les poursuites intentées aux auteurs du dommage n'offrent qu'une garantie généralement insuffisante, car ceux-ci n'ont, la plupart du temps, aucune surface. Aussi la loi de 1897 a autorisé les particuliers à s'adresser immédiatement au Fonds d'assurance (1). Mais l'Etat conserve toujours une action récursoire contre toute personne qui a causé la perte par son acte, sa négligence ou sa faute. Les particuliers se trouvent ainsi assurés de recevoir toujours l'indemnité à laquelle ils ont droit. Par l'application du recours contre l'auteur du dommage se trouve sauvegardée, d'autre part, la règle que personne ne doit s'enrichir indûment.

(1) Il n'existe au principe posé par la loi qu'une exception pour les propriétaires évincés en vertu de la Législation sur les Small Holdings. L'art. 10 de la loi de 1892 sur les Small Holdings imposait aux Conseils de comté, l'obligation de demander l'immatriculation à titre absolu des propriétés achetées par eux en vue d'un lotissement. Cette obligation entraînait un examen des titres de propriété par le Bureau d'Immatriculation et l'accomplissement des rigoureuses formalités qui l'accompagnent. Elle détournait les Conseils de comté d'acheter des domaines. La loi de 1897 (art. 19), les a autorisés à requérir leur inscription avec tous les titres créés par la loi. Mais lors de chaque transfert partiel le titre conféré à l'acquéreur est toujours absolu, quel que soit le titre primitivement délivré. Si un propriétaire évincé réclame en se fondant sur un titre contraire à celui du Conseil de comté, il n'a jamais droit qu'à des dommages-intérêts, et ces dommages-intérêts devront être demandés directement au Conseil de comté. Dans ce cas, en effet, il ne peut pas y avoir de crainte d'insolvabilité.

Les personnes lésées perdent leur droit à indemnité : lorsqu'elles ont contribué par leur acte, leur faute ou leur négligence à la perte qu'elles subissent ou lorsqu'elles ont omis de faire inscrire sur le registre les oppositions, défenses, restrictions ou autres mentions exigées par les lois sur l'immatriculation pour la protection de certains droits.

Les demandes en indemnité peuvent être directement adressées à la Cour comme une action ordinaire. Les particuliers peuvent, s'ils le préfèrent, requérir le Registrar de déterminer s'ils ont droit à indemnité et quelle somme doit leur être allouée. Cette procédure présente l'avantage d'être plus expéditive que la procédure judiciaire. Elle donne d'ailleurs une entière garantie, car les réclamants pourront appeler à la Cour de la décision du Registrar sans autres frais que leurs propres débours en cas de rejet du pourvoi (1).

Les créanciers du Land Registry ne pourront pas réclamer indéfiniment la fixation et le paiement des indemnités. Le § 7 de l'article 7 dit, en effet : « Une demande d'indemnité sera considérée comme une dette ordinaire et conformément au Statut de Limitation de 1623 (sur les prescriptions), le délai sera réputé courir du jour où le requérant a connu ou a dû connaître l'existence de son droit. » C'est donc au bout de six ans que l'action en dommages-intérêts se trouve prescrite. Il avait été demandé au cours de la discussion que cette action fût assimilée à une charge réelle et ne fût en conséquence couverte par la prescription qu'au bout de douze ans. Mais les procès sont d'autant plus difficiles à juger que les circonstances de l'affaire remontent à une date plus éloignée. L'Etat a, pour cette raison, réduit au minimum la durée de la prescription. D'ailleurs le point de départ du délai laisse une grande latitude au Registrar ou à la Cour pour décider, suivant les espèces, à quel moment le réclamant a eu connaissance de son éviction.

Telles sont les dispositions principales de la loi de

(1) Art. 7, § 5, L. T. A., 1897.

1897 créant en Angleterre un Fonds d'assurance. Cette partie de l'œuvre du législateur est une copie quelque peu adoucie de l'Act Torrens. Elle n'a fait que tenir compte de la nature spéciale de la propriété dans les pays à longue histoire, en apportant au principe de la compensation par une somme d'argent d'un droit immobilier, les atténuations nécessaires pour le rendre acceptable par le public anglais.

CHAPITRE XII

LES DROITS PERÇUS PAR LE BUREAU D'IMMATRICULATION

L'une des critiques les plus vives et les plus fondées des adversaires de la loi de 1875 avait consisté à montrer les frais considérables imposés par la nouvelle législation aux propriétaires. Tout en reconnaissant que le budget de l'Etat ne pouvait être grevé des dépenses de fonctionnement du service, ils avaient fait remarquer que les propriétaires déjà fort éprouvés par la crise agricole ne pouvaient supporter d'aussi lourdes taxes qui venaient s'ajouter aux droits de timbre déjà perçus par le Trésor. L'exagération des tarifs avait été, d'après eux, l'une des principales causes de l'échec de l'immatriculation (1).

La loi de 1897 a essayé de concilier l'intérêt des propriétaires et celui du Trésor, en apportant aux droits de l'administration en matière de tarifs des restrictions d'autant plus nécessaires que l'obligation d'immatriculer leurs immeubles allait être imposée aux propriétaires : ceux-ci ne pourraient plus, comme auparavant, se soustraire à ces charges en se refusant à user de la législation nouvelle.

« Les honoraires perçus à l'occasion de l'immatriculation de la propriété, dit l'article 22, § 3, seront fixés de façon à produire une somme annuelle suffisante pour payer les traitements des fonctionnaires et les autres dépenses d'administration (y compris les prélèvements destinés à constituer le Fonds d'assurance) et pas plus. » Les frais d'immatriculation ne devront être que l'équivalent

(1) La question des frais a en cette matière une grande importance. En Tunisie, par exemple, les immatriculations qui oscillaient entre 40 à 45 par an, avant 1890, se sont élevées à 293 en 1892, après l'abaissement du tarif.

du service rendu. Tout en édictant cette mesure favorable aux propriétaires, le législateur n'a pas oublié les lourdes charges imposées au Trésor par les premiers essais d'immatriculation. En effet, au 31 mars 1884, le Land Registry était en déficit de 90.000 livres sterlings, déficit qui atteignait même, en 1887, 100.000 livres sterlings. A partir de cette époque, il est vrai, le Bureau d'immatriculation fut chargé de la tenue des registres des Charges foncières et, à partir de 1892, des attributions relatives à l'enregistrement des actes dans le Middlesex. Il avait cessé de demander une subvention au Trésor et avait même pu rembourser à l'Etat partie des sommes qui lui avaient été jadis avancées (1).

Années	Recettes	Dépenses	Observations
1886-87	788 £ 6 s. 9 d.	2.457 £ 10 s. 5 d.	Recettes en diminution sur les années antérieures.
1889-90	3.790 £ 12 s. 6 d.	3.420 £ 14 s. »	1re année d'application du Land Charges Registration and Searches Act.
1892-93	16.208 £ 8 s. 5 d.	6.637 £ 2 s. 10 d.	Réunion du Middlesex Registry.
1897-98	20.256 £ 14 s. d.	7.863 £ 14 s. 3 d.	

Sans vouloir grever le nouvel essai des dettes anciennes, la loi de 1897 a manifesté le désir que les propriétaires acquittent tout au moins les frais nécessités par le fonctionnement des Livres fonciers.

Or l'expérience a prouvé qu'un personnel assez resreint était suffisant pour assurer le service de l'immatriculation : 13 fonctionnaires dans le Queensland, 64 à Victoria, une trentaine dans les Nouvelles-Galles du Sud, exécutent rapidement les milliers d'opérations qui leur sont annuellement soumises (2). Le nombre des fonctionnaires est plus élevé en Europe (4 dans l'un des arrondis-

(1) Finance Accounts.

(2) Cf. Rapport de M. E. Maxwell, traduit par M. de France de Tersant.

sements de Berlin, 43 à Pesth, 44 à Vienne, mais cette différence s'explique par la décentralisation du service d'immatriculation dans les pays germaniques.

La constitution du Fonds d'assurance, d'autre part, ne nécessitera pas des prélèvements importants sur les recettes. En Australie où le tarif n'est fixé qu'à 2 ou même 1 0/00, les indemnités sont loin d'absorber le montant des primes (1). Il suffira donc d'affecter des sommes encore inférieures à la garantie des droits reconnus par les Livres fonciers. Des taxes peu élevées paraissent donc devoir suffire à compenser les frais du nouveau service.

Mais le législateur avait vu en 1875, le Lord-Chancelier user de ses droits pour fixer des honoraires très élevés et, en 1899, après la constatation de déficits importants, établir un nouveau tarif exagérant le premier. La consécration solennelle, dans la loi de 1897, du principe que les droits d'immatriculation ne devaient pas fournir une recette au Trésor ne parut pas une garantie suffisante contre les abus possibles de l'administration en cette matière. Au cours de la discussion de la loi, il fut décidé: 1° que le Lord-Chancelier devrait demander l'avis du Conseil créé par la loi et celui du Bureau de Trésorerie ; 2° que le tarif ne devrait pas dépasser pour certaines opérations un maximum fixé dans un tableau annexé à la loi ; et 3° que la délivrance des certificats, leur annotation ou leur dépôt, les recherches sur les registres ne donneraient lieu à la perception d'aucun droit.

En comparant les frais fixés législativement pour les ventes de terre immatriculée à titre absolu, avec les honoraires perçus précédemment par les solicitors, on constate qu'une importante réduction résulte du nouveau tarif.

(1) V. plus haut, p. 202.

1	2				3		4		5		6	
Valeur des Immeubles	Frais anciennement perçus (1)				Frais d'après la cédule II de la loi de 1897		Diminution par rapport		Frais totaux au cas d'assistance d'un solicitor (cédule II du Règlement général) et cédule II de la loi de 1897.		Diminution par rapport	
	Tarif de 1881		Tarif d'usage réduit				Au tarif de 1881	Au tarif réduit			Au tarif de 1881	Au tarif réduit
Liv. st.	Liv.st. sh	0/0	Liv.st. sh	0/0	Liv st. sh d	0/0	0/0	0/0	Liv st. sh d	0/0	0/0	0/0
25	3 »	12	2 »	8	0 1 6	0.3	97.5	96.2	0 11 6	2.3	80.8	71.2
50	3 »	6	2 »	4	0 3 »	0.3	95	92.5	0 13 6	1.3	78.3	67.5
100	3 »	3	2 »	2	0 6 »	0.3	90	85	0 16 6	0.8	73.3	60.»
500	7 10	1.5	6 »	1.2	1 10 »	0.3	80	75	4 2 6	0.8	46.6	42.5
1.000	15 »	1.5	10 »	1	3 » »	0.3	80	70	8 5 »	0.8	46.6	20
10.000	70 »	0.7	Aucune réduction n'est plus consentie.		14 » »	0.14	80	»	24 10 »	0.24	65.7	»
32.000	....	....	....		25 » »	0.07	......	»	43 18 »	0.13	»	»
50.000	145 »	0.29	....		25 » »	0.05	82.7	»	47 1 »	0.09	68.9	»
90.000	261 »	0.29	....		25 » »	0.027	90.6	»	51 5 »	0.057	80.3	»
100.000	295 »	0.29	....		25 » »	0.025	91.3	»	51 5 »	0.051	82.4	»

Il faut toutefois remarquer que ces réductions ne s'appliquent qu'aux ventes d'immeubles immatriculés à titre absolu. Lorsque le titre est possessoire ou qualifié, l'examen minutieux des titres de propriété est encore nécessaire et les solicitors ne reçoivent pas la rémunération minime prévue par le Réglement Général, mais peuvent exiger les honoraires fixés par le tarif de 1881. Les dépenses occasionnées par la vente d'un immeuble immatriculé à titre qualifié ou possessoire paraissent devoir être un peu plus élevées qu'en cas de transferts occultes. Mais, outre que cette aggravation serait très minime (de 3 à 0.25 0/00 suivant la valeur de l'immeuble), il semble au contraire que les frais même dans ce cas diminueront dans une forte mesure. La qualification du titre peut être assimilée, avons-nous dit, aux conditions de vente imposées lors de la plupart des transmissions. Pas plus que ces conditions, la qualification ne donnera lieu à

(1) Cette partie du tableau est dressée d'après les renseignements donnés par M. Brickdale, dans son rapport de 1896, numéro 100.

des investigations et ne nécessitera par conséquent l'allocation au solicitor d'honoraires supérieurs à ceux prévus dans le Règlement général de 1903. Pour les titres possessoires, il sera peut-être utile de procéder pendant quelques années encore à l'examen des titres ; l'augmentations des frais variera donc de 3 à 0.25 0/00 ; mais elle ne sera que temporaire, car la consultation du registre et la possession non troublée constitueront bientôt des preuves suffisantes de la propriété de l'immatriculé.

Dans l'examen de cette question, il y a lieu aussi de tenir compte de la simplicité introduite par la nouvelle législation dans des opérations immobilières. Beaucoup de propriétaires qui jusque-là étaient obligés de recourir à l'assistance de professionnels pour la conclusion des actes vont désormais pouvoir faire leurs affaires en personne. Les économies qu'ils pourront réaliser de ce chef sont considérables, puisque le tarif de la cédule II de la loi de 1897 est, au minimum, inférieur de 80 0/0 du tarif légal de 1881 et de 70 0/0 du tarif d'usage consenti par les solicitors à certains de leurs clients.

Mais si les frais des actes postérieurs à l'immatriculation paraissent être diminués dans une proportion variant suivant les divers titres, l'inscription d'un immeuble sur le Livre foncier coûtera-t-elle moins cher d'après la nouvelle législation ? La cédule II (1), réduit-elle les charges imposées aux propriétaires tant par le tarif de 1875 que par celui de 1889 ? Il n'est malheureusement pas possible de comparer d'une façon précise ces divers tarifs. La cédule II commence, en effet, par ces mots : « Les droits suivants seront payés dans les districts où l'immatriculation de la propriété est obligatoire (2). Ils comprendront toutes les dépenses nécessitées par l'arpentage, la confection du plan, la copie, la préparation, la

(1) Les droits d'immatriculation à titre possessoire sont les mêmes que ceux perçus à l'occasion d'une vente. V. donc plus haut le tableau col. 3, p. 214.

(2) Le tarif du 18 décembre 1903 a appliqué la cédule II à toute l'Angleterre sans distinction entre les districts où l'immatriculation aurait été ou n'aurait pas été rendue obligatoire.

délivrance, l'annotation ou le dépôt du certificat, les mainlevées de charges, l'enregistrement de toutes les oppositions, défenses ou restrictions convenables, la production de tous les documents secondaires ainsi que tous les autres frais. »

Or, d'après les anciens tarifs (1), chacune de ces formalités coûtait au requérant des honoraires supplémentaires, qui variaient suivant le nombre et l'importance des preuves exigées ou la longueur des travaux accessoires. Il n'était pas possible pour une terre d'une valeur de déterminée de dire exactement quel serait le montant des droits perçus pour l'immatriculation.

Aussi, considérant seulement le tarif de l'immatriculation prévu en 1889 et celui prévu en 1903, on constate que ce dernier est plus élevé que le précédent. Mais on en trouve l'explication dans les termes de la cédule II et, tous comptes faits, les immatriculations de petites propriétés de 25, 50, 100, 200 et 300 livres sterlings sont dégrevées dans une large mesure : ce qui est d'ailleurs fort compréhensible, car la plupart des formalités maintenant comprises dans l'énumération de la cédule II étaient taxées sans avoir égard à la valeur de l'immeuble. Si pour une grande propriété leur montant était peu appréciable, au contraire il doublait et même plus, les frais afférents aux biens d'une valeur minime.

D'autre part, la fixation d'un droit maximum de 25 livres sterlings, inférieur à celui perçu précédemment, dégrèvera également l'immatriculation d'immeubles d'une valeur supérieure à 32.000 livres sterlings. Restent les biens-fonds d'une valeur moyenne, qui sont soumis à un tarif à peu de chose près équivalent à l'ancien tarif, et d'ailleurs bien minime puisqu'il représente entre 3 0/00 et 1.4 0/00 du prix de ces biens.

Le tarif du 27 octobre 1898 et après lui le tarif du 18 décembre 1903, ont fixé au triple des droits perçus à l'occasion d'une immatriculation à titre possessoire, les

(1) Voyez ces deux tarifs, Land Transfer Bill de 1895, appendice 6.

frais de l'immatriculation à titre absolu ; ce qui est relativement élevé. Les comparaisons avec les tarifs précédents donneraient des résultats à peu près analogues à ceux obtenus pour les immatriculations à titre possessoire.

Il est intéressant de se demander ce que coûte, dans les pays où existent les Livres fonciers, les transmissions des immeubles et de rapprocher les divers chiffres. Il n'est toutefois pas possible d'évaluer les tarifs appliqués en Autriche-Hongrie, car dans ces pays les frais d'immatriculation se confondent avec les droits de mutation. Le tableau ci-après donne cette comparaison pour un certain nombre de pays. Nous avons cru utile d'y joindre le tarif français des droits de transcription et d'inscription, bien que les opérations à l'occasion desquelles a lieu la perception soient très différentes dans la forme et dans le fond (1).

1 Valeur des Immeubles	2 Angleterre Cédule II de la loi de 1897)	3 PRUSSE (Ordonnance du 1er Octobre 1895.)		4 SAXE (Ordonnance du 6 Novembre 1890.)		5 Nouvelle-Galles du Sud (Lois de 1862, 1873 et 1878) Ventes et Hypothèques	6 FRANCE Loi du 27 Juillet 1900
		Ventes	Hypothèques	Ventes	Hypothèques		
Liv. st.	Livst. sh. d.	Liv.st. sh. d.	Liv.st. sh. d.	Liv.st. sh. d.	Liv.st sh. d.	Liv.st. sh. d.	Liv.st. sh. d
1	» 1 6	» » 5	» » 3	» 5 »	» 1 »		» » 2
10	» 1 6	» 1 7	» 1 »	» 5 »	» 1 »		» » 6
20	» 1 6	» 2 7	» 1 11	» 5 »	» 1 »		» 1 »
50	» 3 »	» 4 9	» 3 5	» 5 »	» 2 »		» 2 6
100	» 6 »	» 7 3	» 4 7	» 10 »	» 4 »		» 5 »
500	1 10 »	» 18 »	» 12 »	2 5 »	» 17 6	» 10 »	1 5 »
1.000	3 » »	1 10 »	1 1 »	3 15 »	1 12 6		2 10 »
2.000	5 » »	2 12 »	1 18 »	6 5 »	2 12 6	+ 2 0/00	5 » »
5.000	9 » »	4 5 »	3 15 »	12 10 »	4 7 6		12 10 »
10.000	14 » »	7 10 »	6 15 »	17 10 »	6 17 6		25 » »
20.000	19 » »	13 10 »	12 15 »	27 10 »	11 17 6		50 » »
50.000	25 » »	31 10 »	30 15 »	57 10 »	26 17 6		125 » »
100.000	25 » »	61 10 »	60 15 »	107 10 »	51 17 6		250 » »

Il n'y a pas de comparaison possible entre les taxes perçues dans la colonie de la Nouvelle-Galles et les taxes

(1) Pour la Prusse et la Saxe, ces renseignements ont été pris dans le Detailed Report on the various systems of Registration of title to land in Germany and Austria-Hungary, 1896, §§ 78 et 84, pour la Nouvelle-Galles à l'appendice 6 du Rapport sur le Land Transfer Bill de 1895.

en usage dans les pays d'Europe. Dans l'une, en effet, elles sont purement nominales, dans les autres, elles représentent un droit *ad valorem* quoique très minime. La cédule II est donc loin de consentir des réductions comparables à celles dont bénéficient les colons d'Océanie.

Si l'on examine les tarifs européens, le moins élevé est celui de la Prusse ; mais le tarif anglais est plus avantageux pour les transmissions de minime importance, inférieures à 500 livres sterlings ou 12.500 francs. La Saxe, au contraire, perçoit des droits beaucoup plus élevés que l'Angleterre.

Mais en Saxe et en Prusse les ventes et les hypothèques sont soumises à des tarifs distincts et les secondes bénéficient d'un traitement plus favorable que les premières. En Angleterre, malgré la transformation radicale du mortgage opérée par les Land Transfer Acts, la grande différence existant entre les deux opérations ne semble pas avoir été encore bien comprise ; le législateur semble toujours considérer, tout au moins au point de vue de la taxation, le mortgage comme une aliénation fiduciaire et soumet les ventes et les hypothèques au même régime fiscal. Confusion qui est regrettable, préjudiciable même au développement du crédit réel, qui jouit, dans les autres pays, en ce qui touche les Livres fonciers, d'un régime de faveur.

Enfin la loi française du 27 juillet 1900, applicable pour les formalités hypothécaires de transcription et d'inscription, part d'un point de vue tout différent de celui des autres législations. Alors que les tarifs anglais, prussiens ou saxons sont dégressifs et font payer un droit plus élevé aux petites conventions qu'aux conventions importantes, le tarif français reste toujours proportionnel à la valeur de la transmission ou du prêt. Très faible (0.25 0/0), il constitue, par rapport aux autres tarifs, une atténuation des charges imposées à toutes les aliénations ou à tous les emprunts inférieurs à 2.500 francs ou 100 livres sterlings, mais il pèse plus lourdement que les autres sur les opérations d'une valeur de plus de 2.500 fr. Les législateurs étrangers ont considéré qu'une inscrip-

tion sur le Livre foncier ne présentait pas des difficultés plus grandes, lorsqu'il s'agissait d'un acte portant sur quelques centaines de francs ou plusieurs millions, et qu'il était nécessaire de procéder à des formalités identiques, quelle que soit l'importance pécuniaire de l'affaire. Les tarifs ne pouvaient donc pas avoir une base rigoureusement proportionnelle et les affaires importantes devaient acquitter des droits comparativement moins élevés que les petites. Le législateur français n'a pas cru pouvoir, en 1900, consacrer cette théorie qui avait été, d'ailleurs, jusque-là, en usage dans notre pays. Il a décidé que la rémunération demandée par l'Etat serait toujours proportionnelle à la valeur engagée. Si les taxes perçues sur les petites opérations ne représentent pas les frais occasionnés, celles qui sont perçues sur les moyennes et les grosses opérations compensent les insuffisances constatées d'autre part. Cette mesure est assurément plus équitable que la solution adoptée par les autres pays. En même temps elle favorise les transmissions de petits immeubles si nombreuses en France et n'accroît pas les charges si lourdes supportées déjà par la petite propriété.

La tarif anglais présente donc deux imperfections.

Il est encore trop élevé dans son ensemble. Nous avons expliqué les raisons pour lesquelles, il ne pouvait pas être abaissé davantage, tout au moins au début de l'application de la loi. Car il faut espérer que, le nombre des immatriculations augmentant, les frais généraux du service pourront être répartis sur un plus grand nombre d'opérations et les frais être diminués.

De plus, il manque de proportionnalité. Le législateur s'inspirant sans doute d'un sentiment de justice n'a pas voulu faire payer aux favorisés de la fortune les bonifications dont auraient bénéficié les humbles. Il semble cependant que, mis en présence d'un tarif proportionnel, aucun propriétaire n'aurait pu se prétendre surtaxé, même si certaines économies réalisées sur son opération avaient permis de demander des sommes moins considérables à d'autres propriétaires, moins fortunés. Les pe-

tites ventes auraient joui d'une situation peut-être privilégiée, mais peu enviable en somme ; car, quoique le législateur fasse, elles supporteront toujours des frais relativement plus élevés que les autres. Le législateur anglais a conservé la base sur laquelle reposait auparavant le tarif des solicitors ; il l'a même sur certains points améliorée. Il eût été préférable à notre avis qu'il rompît avec la tradition et que, s'inspirant des idées d'équité, il soumît chaque propriétaire à l'impôt suivant l'importance de l'affaire.

TROISIÈME PARTIE

Les résultats de la réforme en Angleterre.
L'introduction du Livre foncier en France.

CHAPITRE I

LA CONSTITUTION DU LIVRE FONCIER DANS LE COMTÉ DE LONDRES.

La première application de la nouvelle législation a été faite dans le comté de Londres. Il était d'ailleurs tout désigné pour servir en quelque sorte de champ d'expériences. L'enregistrement des actes fonctionnait déjà dans le Middlesex. Grâce à cette administration, des statistiques avaient pu être réunies indiquant le nombre des transactions dans les paroisses métropolitaines. Il était facile d'en déduire quelles seraient les opérations à effectuer pour créer un registre terrier de la propriété londonnienne ; quel serait également le nombre des fonctionnaires nécessaire pour mener à bien l'immatriculation des immeubles ; quelles recettes enfin pouvaient être espérées de l'application du tarif fixé par le Parlement : toutes prévisions qui permettaient d'éviter les à-coups inévitables, lorsqu'il s'agit de créer de toutes pièces un organisme nouveau.

Le premier projet d'ordonnance préparé en exécution de la loi, déclarait que l'immatriculation serait obligatoire, dans tout le comté de Londres, à l'occasion des ventes contractées après le 1er juillet 1898. Avis de ce projet fut donné au Conseil du comté le 19 novembre 1897. Cette assemblée demanda aux paroisses et aux autres corporations intéressées du district de formuler leur opinion sur l'opportunité de cette mesure. La plupart de ces autorités se prononcèrent contre l'adoption de l'ordonnance.

A une réunion spécialement convoquée à l'effet d'examiner la question, le 15 février 1898, le Conseil du comté de Londres repoussa par 73 voix contre 35 une proposition tendant à s'opposer à la promulgation de l'ordonnance. Il résolut d'approuver le texte qui lui avait été proposé, mais sous réserve des modifications indiquées dans une lettre du secrétaire du Conseil privé en date du 18 janvier 1898 et ayant pour but d'appliquer la loi progressivement dans les diverses paroisses du comté (1). Conformément à la délibération du Conseil et aux propositions du Gouvernement, une ordonnance en Conseil privé fut rendue le 18 juillet 1898. Elle décidait que l'immatriculation deviendrait obligatoire :

1° Dans les paroisses d'Hampstead, Saint-Pancras, Saint-Marylebone, Saint-George's Hanover Square, à partir du 1er novembre 1898 ;

2° Dans les paroisses de Shoreditch, Bethnal Green Mile End Old Town, Wapping, Saint-George's-in-the-East, Shadwell, Ratcliff, Limehouse, Bow, Bromley et Poplar, à partir du 1er mars 1899 ;

3° Dans le reste du comté au nord de la Tamise sauf la Cité et North Woolwich, à partir du 1er octobre 1899 ;

4° Dans le reste du comté sauf la Cité, à partir du 1er janvier 1900 ;

5° Dans la Cité de Londres, à partir du 1er juillet 1900.

Ces dates ont, depuis lors, été quelque peu modifiées. L'application de la contrainte légale n'a commencé que le 1er janvier 1899 ; une nouvelle répartition des paroisses a été faite qui a reporté au 1er novembre 1900 l'entrée en vigueur définitive de la loi dans tout le comté de Londres, exception faite toutefois pour la Cité. Enfin, depuis le 1er juillet 1902 la Cité de Londres a été soumise à l'immatriculation obligatoire.

Ayant ainsi déterminé les conditions d'application progressive de la loi, il s'agissait d'organiser le service (2).

(1) BRICKDALE and SHELDON'S op. cit., p. 50.

(2) La plupart de ces détails ont été extraits du Report of the Registrar of the Land Registry on the first three years (1899, 1900 et 1901), of the work of constructing a General Register of Title for the County of London, 1902.

D'après les renseignements fournis par le registre d'actes du Middlesex, le nombre des demandes en immatriculation devait être de douze en moyenne par jour pour les deux premiers groupes de paroisses et produire une recette annuelle de 9.800 livres sterlings. 2 registrars adjoints, 2 commis de 1re classe, et 4 commis de 3e classe, parurent suffisants pour mener à bien ce travail, tout au moins provisoirement. Mais il fallait aussi organiser le service technique chargé de réviser et de tenir les cartes et plans. Il ne parut pas possible de laisser dépendre plus longtemps ce service du service général de la carte officielle. Les opérations techniques nécessitées par l'immatriculation étaient trop intimement liées aux opérations juridiques pour pouvoir être placées sous une direction différente de celle du Land Registry. Définitivement en janvier 1900, les agents de tous les services ont été réunis sous l'autorité directe du Registrar.

En même temps que l'on imposait l'immatriculation, il était nécessaire de procéder à une révision complète de la carte officielle. Si rapide avait été le progrès des constructions dans certains districts depuis la dernière révision de 1893-95, que la carte avait cessé pour des parties considérables d'être à jour et ne donnait plus que des renseignements absolument insuffisants. Commencé en septembre 1898, ce travail fut exécuté et terminé (sauf pour la Cité de Londres), dans les seize mois suivants ; 72.374 acres ont été ainsi relevés. Le plus souvent il ne fut nécessaire que de procéder à la révision de la carte. La réfection totale s'imposa, cependant quelquefois, surtout au sud de la Tamise où les transformations avaient été les plus importantes. Elle porta sur 5.591 acres soit 2.238,4 hectares, et 7, 7 0/0 de la superficie totale. La carte officielle, bien qu'à grande échelle et révisée depuis peu de temps, n'a donc pas suffi comme base de l'immatriculation et il a fallu procéder à des vérifications complémentaires. Mais elle a beaucoup facilité les nouveaux levés en fournissant aux géomètres les points trigonométriques nécessaires pour l'exécution de leur travail (1).

(1) Des renseignements trop techniques pour être rappelés ici,

A mesure que l'immatriculation obligatoire a été étendue aux diverses parties du comté, le nombre des demandes s'est accru. En 1901-1902 il avait atteint une moyenne de 60 par jour (1). Mais en même temps croissait dans une proportion inattendue le nombre des diverses conventions relatives aux immeubles immatriculés. L'application des Land Transfer Acts semble donc avoir favorisé et multiplié les transactions immobilières.

Pour satisfaire aux besoins du service, le nombre des fonctionnaires dût être augmenté progressivement. Voici quel était, au 31 décembre 1901, l'état du personnel employé exclusivement aux opérations d'immatriculation concernant le comté de Londres :

	Grades	Appointements totaux
	—	—
2	Registrars adjoints............Liv. st.	1.650
2	Commis de 1re classe..................	1.121
7	— de 2e —	1.955
16	— de 3e —	1.930
4	— auxiliaires	760
	Service de la Carte :	
2	Vérificateurs en chef..................	712
10	Vérificateurs	1.819
24	Géomètres	3.382
35	Dessinateurs adjoints..................	3.055
4	Surnuméraires	252
29	Hommes d'équipe......................	980
	Service de tenue des Livres :	
1	Chef de service adjoint.................	200
8	Commis aux écritures..................	820
14	Copistes à la machine à écrire..........	933
16	Expéditionnaires	624
174		20.192

Ce personnel est considérable, et représente une dépense de traitement très importante. Il est beaucoup plus

mais fort intéressants sont donnés dans le Report of the Registrar of the Land Registry de 1902, p. 19 et suivantes.

(1) Sur ce chiffre, 3 à 4 immatriculations *par semaine* sont opérées pour la Cité.

nombreux que dans tous les autres pays. Il est juste de remarquer toutefois que le service de la carte figure dans ces chiffres, avec 104 employés et pour une dépense de 10.200 livres sterlings ; les travaux extraordinaires auxquels il a dû être procédé expliquent la présence d'aussi nombreux employés ; il est à présumer que, la révision de la carte étant complètement terminée, plusieurs d'entre eux n'auront plus d'emploi pour la continuation des opérations d'enregistrement et seront alors affectés à d'autres districts où l'immatriculation aura été rendue obligatoire.

Il semble néanmoins qu'en admettant même la nécessité d'un personnel plus nombreux au début de la création du service, le Registrar anglais a sous ses ordres trop de fonctionnaires ; ce qui aura le mauvais effet d'empêcher la réduction des droits, puisque les propriétaires doivent rembourser à l'Etat les dépenses du Bureau d'immatriculation.

Toutefois cette organisation présente l'avantage de rendre les opérations extrêmement rapides. 38 0/0 des demandes en immatriculation ont été solutionnées en moins d'une semaine, 75 0/0 en moins d'une quinzaine. Dans le nord de Londres, où les difficultés relatives aux limites sont moins fréquentes, ces proportions s'élèvent respectivement à 57 et 83 0/0. Les 9/10 des immatruculations qui ne peuvent pas être exécutées en une semaine, sont retardées par des discordances sérieuses entre l'état des lieux, tel qu'il est en réalité et tel qu'il résulte du plan qui a été fourni. Tantôt la surface est supérieure, tantôt le plan indique une toute autre parcelle que celle dont il s'agit, tantôt la position et la forme des limites n'ont pas été exactement indiquées, tantôt enfin, la désignation des tenants et aboutissants a été copiée sur un titre déjà ancien et n'ayant plus aucune corrélation avec la situation actuelle de la propriété.

Ces contradictions sont si fréquentes que dans 25 0/0

(1) Report of the Registrar of the Land Registry, p. 12, § 58.

des cas, les géomètres doivent se rendre sur les lieux pour vérifier sur place l'exactitude du plan fourni. Car il faut avant tout éviter les erreurs et veiller à ce qu'il ne soit pas nécessaire de rectifier les plans, lorsque les propriétés voisines viendront à être immatriculées. « Les propriétaires se rendent d'ailleurs compte, dit le Registrar, de l'avantage qu'il y a pour eux, même au prix de quelque retard ou de quelque ennui, à connaître exactement l'étendue de la propriété dont ils sont en possession et auxquels ils ont droit. C'est un résultat qui ne peut être obtenu avec le système des transactions occultes et que la réforme leur procure (1). »

Les transactions opérées postérieurement à l'immatriculation ne nécessitent pas la vérification du plan (sauf lorsqu'il y a vente d'une parcelle) ; elles peuvent donc être plus rapidement conduites et, en général, cinq jours suffisent pour procéder aux inscriptions qu'elles nécessitent.

D'ailleurs, lorsqu'il y a lieu de procéder à l'immatriculation ou à des inscriptions dans des délais encore plus courts, les fonctionnaires se sont toujours efforcés de donner complète satisfaction au public.

La procédure d'immatriculation a été en pratique organisée de façon à causer aux particuliers le moins d'ennui possible. En général, une 1/2 heure à 1 heure de présence au Bureau d'immatriculation est suffisante. Le requérant n'a qu'à apporter l'acte sur lequel il se fonde pour demander l'immatriculation et une copie de cet acte. Il n'a besoin de faire aucun plan ni de rédiger aucune formule spéciale. Tout est fait au Bureau d'immatriculation. Pour cela, il s'adresse d'abord au service de la carte ; là, il indique la position de la propriété et donne les indications nécessaires pour la préparation du plan à annexer ; puis il passe au service de la rédaction des formules. Un commis lit l'acte, fait un projet d'immatriculation et le soumet à l'approbation du requérant. Il détermine également le montant des frais à percevoir.

(1) Report of the Registrar, etc..., p. 13, § 61.

Dans un 3e bureau, le requérant se procure les timbres représentant les droits payés et les fixe sur le projet qui lui a été remis. Enfin, il va trouver un commis chargé de l'immatriculation, qui reçoit son acte ainsi que le projet d'immatriculation et inscrit sa demande sur un registre, inscription qui confère au requérant un droit de priorité.

Dès lors le requérant n'a plus qu'à attendre que son acte et le certificat terrier lui soient renvoyés. 6 0/0 des demandes seulement donnent lieu à correspondance entre les particuliers et le Land Registry.

Avant de procéder définitivement aux inscriptions sur le Livre foncier, l'acte et le projet d'immatriculation sont successivement examinés par plusieurs fonctionnaires, afin de s'assurer qu'aucune des particularités de la propriété n'a échappé aux divers employés qui ont eu les titres entre les mains. Concurremment aux opérations juridiques, le service de la carte constate la conformité du plan avec l'acte produit et, s'il y a lieu, avec l'immeuble lui-même.

Le Land Certificate est enfin préparé ; le plan qui doit y être annexé est collé sur le verso de ce document et le tout, accompagné de l'acte qui a servi de base à l'immatriculation, est renvoyé au particulier dûment scellé.

Cette procédure qui a donné de bons résultats dans la pratique est rapide et sûre. Elle met en jeu la responsabilité de plusieurs fonctionnaires qui se contrôlent les uns les autres. Ils doivent signer de leurs initiales les pièces passées par leurs mains, ce qui permet de retrouver, lorsqu'une erreur est découverte, le fonctionnaire qui l'a commise : cette précaution est une garantie du soin avec lequel les opérations sont conduites. Ainsi se trouve résolue la difficulté d'assurer, dans un organisme central peuplé de nombreux employés la responsabilité de chacun pour les actes qu'il a faits.

Au 31 décembre 1901, 54.143 demandes avaient été présentées au Bureau d'immatriculation ; sur ce nombre 32.268 avaient pour but d'obtenir l'immatriculation. Les propriétés ainsi immatriculées montrent une très grande

variété quant à leur consistance et quant à leur caractère. « Ce sont des constructions de toutes natures et de toutes valeurs depuis les résidences somptueuses avec jardins de l'Ouest jusqu'aux plus pauvres habitations de l'Est, depuis les maisons de commerce des rues animées du centre, bâties depuis des siècles, dont le sol est vendu et mesuré au pouce carré, jusqu'aux fermes, aux vergers, aux jardins maraîchers des communes suburbaines éloignées et jusqu'aux terrains à bâtir avec des routes à peine marquées, des lots non délimités, encore dans le premier état de leur développement. Ce sont aussi des chapelles, des écoles, des théâtres, des hôtels, des manufactures, des étages, des caves, des parties d'appartement, des voûtes, des cours, des passages, des murs mitoyens, des docks, des entrepôts, des parcs, des cimetières, des chemins de fer, des rues, des tunnels, des passages souterrains, des droits de passage, des droits à la lumière ou à l'air, des droits de mitoyenneté, des servitudes de constructions, de remblais, d'usage de jardins, des substitutions, des droits de propriété indivis ou conjoints, des freeholds, des leaseholds et des sous-locations de tous degrés de complexité, y compris des cas où les tenures sont embrouillées au point de ne pouvoir être distinguées (1). »

Malgré cette variété et la difficulté de quelques-unes des opérations, sur 54.000 décisions du Registrar, un seul appel fut porté devant la Cour et même dans ce cas, la décision du Registrar fût confirmée.

Les rapports publiés annuellement par le Land Registry montrent la progression suivie par les demandes en immatriculation (2).

(1) Report of the Registrar of the Land Registry, p. 5, § 13.

(2) Returns of the Land Registry pour les années 1895-98, 1899, 1900, 1901 et 1902.

Immatriculations		1895 à 1898	1899	1900	1901	1902
Freeholds	avec titre absolu...	25	18	21	20	15
	avec titre qualifié..	»	»	»	»	»
	avec titre possessoire	26	801	2.564	3.770	3.962
Leaseholds	avec titre absolu...	»	1	»	»	»
	avec titre qualifié...	»	»	(1) 7	(1) 2	(1) 1
	avec titre possessoire	»	2.131	8.774	12.285	11.861
Total....		51	2.951	11.366	16.077	15.838
Superficie (acres)...............		63 924	396	4.649	2.516	9.194
Valeur (Livres sterlings)........		360.000	4.953.747	13.815.977	15 315.186	17.304.591

Les immatriculations à titre absolu sont, d'après ces statistiques, fort peu nombreuses. Les frais relativement élevés, perçus à l'occasion de cette opération, expliquent la répugnance des propriétaires à requérir l'immatriculation à titre absolu qui, seule cependant, les ferait bénéficier de tous les avantages de la nouvelle législation. Aucun titre qualifié de freeholds et seulement 10 titres qualifiés de leaseholds ont été délivrés. Les propriétaires ne tiennent pas, en effet, que les défauts de leurs titres soient en quelque sorte proclamés ouvertement ; ils préfèrent, lorsqu'ils ne peuvent obtenir un titre absolu, demander seulement un titre possessoire. Ce sont, en effet, les titres possessoires qui sont de beaucoup les plus nombreux, ce qui s'explique par la simplicité des preuves à fournir et le bon marché des tarifs.

Remarquons, enfin, que les leaseholds sont de beaucoup plus nombreux que les freeholds et qu'il n'y a en moyenne qu'une immatriculation de freeholds pour 3 de leaseholds.

Alors qu'au 31 décembre 1898, il n'y avait que 1.910 propriétés immatriculées dont :

345 inscriptions originaires,

(1) La qualification indique seulement que le titre du bailleur n'a pas été examiné et est excepté des effets de l'immatriculation.

1.101 inscriptions résultant de lotissements d'immeubles déjà immatriculés,

464 inscriptions par transfert du registre de la loi de 1862 sur le registre de la loi de 1875;au 31 décembre 1902, le Livre foncier comprenait 50.361 propriétés provenant pour :

46.365 d'immatriculations originaires,

2.883 d'inscriptions résultant de lotissements d'immeubles déjà immatriculés,

1.113 d'inscriptions par transfert du registre de la loi de 1862 sur le registre de la loi de 1875. A la même date, 53 immatriculations avaient été annulées en vertu des pouvoirs conférés aux propriétaires par l'article 17,§ 1,de la loi de 1897 : ce nombre est assez important si l'on considère surtout que l'annulation donne lieu à la perception de droits égaux à ceux perçus à l'occasion de l'immatriculation à titre possessoire. Les frais que cette opération occasionne, sembleraient devoir empêcher les propriétaires d'user de la faculté qui leur a été accordée.

Les transactions immobilières ont également augmenté dans une proportion considérable. Après avoir été de 1899 à 1901 inférieures en nombre et en valeur aux immatriculations, elles les ont, durant l'année 1902, dépassées respectivement de 3.000, en nombre, et de 7 millions de livres sterlings en valeur.

Nature des opérations	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902
1e Immatriculation...	13	13	8	17	2.954	11.366	16.077	15.838
Cessions, transports et transmissions......	405	525	490	549	805	1.475	2.834	3.978
Mortgages, charges foncières, transferts de mortgages et de charges foncières ..	236	291	201	238	1.235	4.630	7.671	7.849
Annulation de mortgages et de charges foncières.........	165	153	156	137	170	297	734	1.342
Baux et cessation de baux..............	61	93	353	87	132	572	1.278	1.734
Divers..............	37	38	130	91	280	1.336	2 746	3.963
Total	927	1.113	1.338	1.119	5.576	19.676	31.340	34.704
Valeur totale des transactions en Livres sterlings	853.313	1.120.024	1.588.782	1.498.371	6.809.149	24.401.753	28.570.742	41.957.466

Les recettes et les dépenses du Land Registry ont suivi une marche ascensionnelle analogue. Le budget du service s'élevait :

Années	Recettes	Dépenses
	Liv. st.	Liv. st.
En 1895-96	17.224	7.387
1896-97	20.139	7.750
1897-98	20.262	7.863
1898-99	21.344	11.949
	dont 2.203 pour les L. T. A.	dont 5.000 pour les L. T. A.
1899-00	35.206	23.601
	dont 17.647 pour les L. T. A.	dont 16.800 pour les L. T. A.
1900-01	53.802	37.724
	dont 37.600 pour les L. T. A.	dont 32.800 pour les L. T. A.
1901-02	61.704	41.270
	dont 44.150 pour les L. T. A.	dont 37.600 pour les L. T. A.
1902-03	64.216	54.393
	dont 47.929 pour les L. T. A.	dont 46.513 pour les L. T. A.

Si les recettes du Land Registry ont constamment augmenté, les dépenses ont suivi aussi ce mouvement. Nous trouvons l'explication de cet accroissement de dépenses dans le développement du personnel chargé du service et pour l'année 1902-03 dans la loi votée en 1900, relative à la construction d'un local pour le Land Registry. Logé dans des locaux insuffisants, le Land Registry a obtenu du Parlement l'autorisation de faire bâtir un édifice dont le prix sera payé en 50 années au moyen d'annuités prélevées sur les excédents de recettes du service. C'est une dépense de 10 à 12.000 livres sterlings qui, à partir de 1902, est venue s'ajouter aux dépenses ordinaires du service. Ainsi s'explique l'augmentation considérable des dépenses constatées en 1902-03, par rapport à celles indiquées pour 1901-02.

Les excédents s'élevant depuis 1899 à 56.012 liv. st., ont été pour la plus grande partie, attribués à l'Insurance Fund riche aujourd'hui de 40 à 50.000 livres. Aucune réclamation n'a d'ailleurs été encore présentée. Le montant actuel suffit amplement à assurer le paiement de toutes les indemnités possibles ; toutefois, le Registrar reconnaît qu'en prévision d'une erreur importante toujours à craindre, il est nécessaire de doter encore plus largement le fonds d'assurance.

Jusqu'ici, les résultats obtenus par l'application obligatoire des Land Transfer Acts au comté de Londres semblent pouvoir faire présager à l'immatriculation un avenir meilleur que ne fut son passé. Il ne faut pas oublier toutefois, en envisageant la mise en œuvre durant 4 ans de la nouvelle loi, que le choix du comté de Londres l'a beaucoup facilitée. Un personnel déjà habitué à accomplir des opérations analogues, un public accoutumé à faire subir à ses actes les formalités de l'inscription, un comté dont la carte avait été révisée depuis peu d'années, toutes ces particularités ont apporté à la constitution du Livre foncier un appui qu'il ne faut pas négliger. Toutefois, il est juste de reconnaître d'un autre côté que, dans un comté presque exclusivement urbain, le nombre des immatriculations a été beaucoup plus considérable que dans un comté rural et que l'existence de constructions a rendu plus difficiles les opérations géométrales et techniques.

L'organisation pratique du Land Registry paraît excellente et de nature à donner toute satisfaction aux propriétaires. Ceux-ci trouvent, en effet, dans le Bureau d'immatriculation, non pas une administration tracassière et formaliste, mais un service public préoccupé avant tout de remplir la mission qui lui est confiée sans nuire aux intérêts privés dont il a aussi la garde. Le Registrar se loue, d'ailleurs, des rapports que son administration entretient avec les représentants habituels des propriétaires, les solicitors. Les officiers ministériels ont loyalement apporté leur concours, dit-il ; beaucoup d'entre eux apprécient les avantages de la nouvelle législation et font tout ce qui est en leur pouvoir pour assurer sa réussite (1). Ils semblent avoir compris l'utilité des Livres fonciers.

Néanmoins, toute opposition ne semble pas encore écartée. Les demandes en immatriculation d'immeubles situés hors du comté de Londres n'ont pas augmenté. Les officiers ministériels de province ne connaissent encore qu'imparfaitement la nouvelle législation, ils ne la met-

(1) Report of the Registrar..., p. 7, § 22.

tent le plus souvent en pratique qu'à regret ; les avantages administratifs, qui peuvent être faits aux propriétaires dans les districts où l'immatriculation est obligatoire, ne peuvent pas être consentis à des demandeurs séparés. Pour ces diverses raisons, l'immatriculation facultative semble définitivement condamnée en Angleterre. L'extension de l'obligation paraît seule devoir donner des résultats satisfaisants.

Malheureusement, les intéressés ne semblent pas encore convertis. Dans le comté de Northampton, en 1902, nous a écrit M. Brickdale, le Président du Conseil du comté demanda au Conseil de prendre une délibération demandant au gouvernement d'organiser l'immatriculation de la propriété foncière. Soutenue par le Lord Lieutenant du comté (le comte Spencer), cette proposition souleva une vive opposition et dût être abandonnée. Le gouvernement qui ne peut désormais rendre de nouvelles ordonnances que sur l'invitation des Conseils de comté (1) se trouve réduit à attendre que quelques-uns d'entre eux prennent l'initiative de la réforme dans leur circonscription.

Le Bureau d'immatriculation se contente donc de gagner peu à peu du terrain à Londres et de perfectionner l'organisation du service. Lorsque les heureux effets du Livre foncier londonnien seront définitivement prouvés, aucune opposition ne sera assez forte pour empêcher l'extension du système à d'autres comtés. Il est, d'ailleurs, permis de se reposer pour cela sur la merveilleuse ténacité et le remarquable esprit de suite avec lesquels les divers gouvernements qui se sont succédé en Angleterre et l'administration du Land Registry ont, depuis plus de 40 ans, conduit une œuvre considérée par eux à juste titre comme véritablement nationale.

(1) Art. 20, § 8 de la loi de 1897.

CHAPITRE II

QUELQUES APPRÉCIATIONS SUR LES LOIS FONCIÈRES ANGLAISES

Faut-il considérer les Land Transfer Acts comme une législation définitive qui ne subira dans l'avenir que des modifications de forme ? Faut-il, au contraire, n'y voir qu'une étape vers une transformation plus complète du régime foncier anglais ? C'est ce que nous voudrions examiner en recherchant quelle est la valeur, au point de vue théorique, de la nouvelle législation.

Sur beaucoup de points, les lois de 1875 et de 1897 nous apparaissent comme le résultat d'une transaction entre le Parlement, d'une part, le public représenté par les solicitors, de l'autre. La réforme a, de ce fait, un caractère d'indécision, de timidité, qui n'est pas sans faire naître quelques craintes sur les résultats que son application peut avoir dans le Royaume-Uni.

Après deux essais infructueux, le législateur s'est décidé à poser le principe de l'immatriculation obligatoire, mais avec quelles réserves ! Réserves aux droits du gouvernement de désigner les comtés où les Livres fonciers devront servir désormais de base aux transactions immobilières ; réserves aux conventions qui sont soumises à cette obligation ; réserves à la nature des titres dont la délivrance doit être requise par les propriétaires ; réserves aux biens qui doivent faire l'objet d'une demande en inscription sur les registres terriers ; réserves, enfin, aux sanctions édictées contre le défaut d'immatriculation.

La désignation, par ordonnances, des districts où l'immatriculation sera désormais obligatoire, a pour effet de retarder pendant longtemps encore l'application générale de la nouvelle législation ; la disposition par laquelle les propriétaires ne sont contraints de s'adresser au Land Registry qu'à l'occasion des acquisitions d'immeubles qu'ils contractent, remet à une époque encore

plus éloignée la constitution définitive du Grand Livre terrier des Landlords anglais ; la possibilité donnée à ces propriétaires de ne requérir leur immatriculation qu'à titre provisoire laisse subsister, pour une période indéterminée, la plupart des incertitudes et des dangers dont souffre actuellement la propriété anglaise et que la nouvelle législation avait d'abord pour but de supprimer radicalement. La distinction quelque peu subtile entre les droits réels immobiliers, dont la transmission à titre onéreux rend ou ne rend pas nécessaire l'inscription sur les Livres fonciers, ouvre la porte aux conceptions et aux constructions juridiques des hommes de loi qui trouveront peut-être un procédé habile pour se soustraire aux prescriptions légales. Enfin, en consacrant le démembrement de la propriété en propriété légale et en propriété équitable, les lois de 1875 et de 1897 ont perdu complètement de vue le but principal de l'immatriculation qui est d'apporter aux titres de propriété toute la clarté et toute la simplicité désirables. Elles n'ont édicté comme pénalité pour le défaut d'enregistrement, que la perte, pour l'acquéreur, de la propriété légale, mais elles lui ont reconnu par là même, la possession de la propriété équitable, c'est-à-dire la jouissance presque complète de tous les avantages de la propriété légale. Elles ont même prévu certaines mesures de nature à sauvegarder ce droit et ont, par suite, restreint encore l'intérêt que peut avoir un propriétaire à immatriculer son bien. Ces prescriptions ont rendu encore plus aisées toutes les manœuvres, qui pourraient servir à tourner la loi. Des exemples montrent qu'en combinant les dispositions qui dispensent certains droits mobiliers de l'immatriculation et celles qui reconnaissent toujours à l'acquéreur non inscrit la propriété équitable, les immeubles vendus pourraient néanmoins échapper à l'application obligatoire des Land Transfert Acts. Malgré toutes ses clauses impératives, la nouvelle législation conserve un caractère en quelque sorte facultatif.

Si les termes de la loi de 1897 qui ont posé le principe de la contrainte légale peuvent être, à juste titre, criti-

qués, bien d'autres dispositions soulèvent des objections graves et nombreuses. La création de trois catégories de titres absolus, qualifiés et possessoires n'est pas faite pour simplifier les transactions immobilières déjà fort embrouillées. Le titre possessoire notamment, soumis à toutes les revendications basées sur des droits acquis avant l'immatriculation, laisse la propriété livrée à toutes les luttes judiciaires auxquelles les Livres fonciers prétendent mettre un terme. Son établissement occasionne des frais au propriétaire, sans que celui-ci soit assuré de retirer un bénéfice appréciable des charges qu'il s'impose.

Postérieurement à l'immatriculation, les énonciations du Livre foncier ne sont pas absolument probantes. Pour n'avoir pas voulu admettre le principe de la légalité, et n'avoir pas édicté la nullité de tous les actes non inscrits, le législateur anglais a laissé subsister en dehors du Livre foncier un certain nombre de conventions valables, produisant des effets non seulement entre les parties, mais encore vis-à-vis de certains tiers. Il a ressuscité, après les avoir en théorie condamnées, toutes les transactions occultes dont il avait à grand fracas prophétisé la disparition. L'autorisation, donnée aux ayants-cause d'un immatriculé qui ne veulent pas enregistrer leurs actes, de sauvegarder leurs droits par certaines mentions ou oppositions portées sur le registre terrier, est une occasion de retards, de difficultés, de frais, qui annulent presque complètement les heureux effets de l'immatriculation. La plupart des acquéreurs, en présence de semblables mentions, se trouveront dans la nécessité de se référer aux conventions en vertu desquelles elles ont été opérées. Mais les actes produits seront, comme toute transaction occulte, inintelligibles aux profanes et le ministère d'un homme de loi devra être requis. Les Livres fonciers devaient permettre aux particuliers de faire leurs affaires eux-mêmes, d'économiser tous les frais accessoires payés jusque-là aux solicitors, vaine promesse que la législation nouvelle est loin de réaliser.

Enfin, les tarifs de frais aujourd'hui promulgués n'amé-

liorent que dans une mesure insuffisante la situation des propriétaires. Favorables aux possesseurs de grands domaines, ils grèvent encore trop lourdement les petits propriétaires, alors qu'un traitement de faveur aurait, seul, pu faire désirer à ceux-ci la propriété foncière dont ils ont été brutalement expropriés au XVIIIe siècle et dont depuis lors ils ont cessé d'envier la possession.

Toutes ces imperfections justifient jusqu'à un certain point les critiques formulées par S. Stephen dans ses commentaires au sujet de la nouvelle loi. « Bien que l'enregistrement des conventions mobilières présente de nombreux avantages, des inconvénients graves sont attachés à la nouvelle législation. Les mortgages, les charges foncières, les jugements et autres actes juridiques, ne sont pas annulés immédiatement après leur expiration, mais continuent, en général, à être inscrits longtemps encore sur le Livre foncier. La multiplicité d'inscriptions, qui est la conséquence de cet état de choses après un certain nombre d'années, rend très difficile, même pour une propriété immatriculée, de se rendre exactement compte, à l'occasion d'une vente ou d'une constitution d'hypothèque, que la propriété est en fait libre de charges affectant ou pouvant affecter soit le bien lui-même, soit la capacité du propriétaire. Les solicitors ou fidéicommissaires qui contractent au nom de leurs clients ou des bénéficiaires ont été plusieurs fois déclarés responsables de la perte subie par ceux-ci pour n'avoir pas découvert à temps l'existence d'une convention enregistrée (1). »

Les critiques formulées contre la loi de 1897, ne doivent cependant pas être poussées trop loin. Les hésitations signalées dans l'œuvre du législateur s'expliquent par la nécessité où il s'est trouvé de ne pas heurter de face certaines institutions ou certains préjugés. Il n'a pas voulu faire une révolution dans le droit foncier, il a simplement entendu faire un pas vers une réforme plus complète, préparer les voies d'une transformation pro-

(1) Op. cit., T. I, p. 559.

gressive des lois anglaises sur la transmission des immeubles.

Réduite ainsi à de plus modestes proportions, la réforme n'en présente pas moins un grand intérêt. au point de vue juridique et au point de vue économique.

En n'étendant que peu à peu l'application obligatoire de la loi, la constitution définitive des Livres fonciers est sans doute remise à une date assez éloignée ; mais cet inconvénient est largement compensé par de nombreux avantages. Les propriétaires qui auront dû soumettre leurs biens aux formalités de l'immatriculation, serviront d'exemple ; les bienfaits des Livres fonciers deviendront patents, et ceux qui n'auraient pas compris jusque-là l'intérêt qu'ils ont à immatriculer leurs immeubles, trouveront dans les résultats obtenus une preuve de l'utilité de la nouvelle législation. Ainsi, tomberont peu à peu les préventions du public contre l'immatriculation. En même temps, au point de vue administratif, les bureaux existants pourront être développés, au fur et à mesure que de nouveaux besoins se seront révélés et de nouveaux bureaux pourront être constitués dans les districts où les demandes en immatriculation deviendront particulièrement nombreuses. Enfin, ce mode de procéder s'imposait presque, en l'absence d'une base graphique suffisante pour permettre d'identifier sûrement et sans vérification matérielle nécessaire les immeubles immatriculés. L'Ornance Map, qui pouvait servir de point de départ aux opérations de l'immatriculation, ne pouvait être acceptée immédiatement, comme reproduisant d'une manière exacte la configuration des immeubles. Il se produit entre les révisions périodiques de cette carte des transformations qui modifient les lignes du terrain et nécessitent au moment de l'immatriculation un travail de réfection quelquefois délicat. Si l'immatriculation avait été imposée d'un seul coup à tous les propriétaires anglais ou seulement à tous les propriétaires d'un même district, les hommes de l'art, chargés de s'assurer de la conformité des plans produits avec les immeubles qu'ils représentent, auraient succombé sous le poids d'un labeur écra-

sant et n'auraient pu exécuter en temps utile les opérations techniques qui leur étaient confiées. Au contraire, en échelonnant sur de nombreuses années, la création de tous les feuillets du Livre foncier, chaque immatriculation peut être l'objet d'un examen approfondi en même temps que rapide et peut reposer sur un plan dont l'exactitude a été soigneusement vérifiée.

L'immatriculation à titre absolu offre au titulaire une sécurité complète. L'immatriculé peut, désormais, disposer de son bien sans délai, sans difficultés, sans frais comme un négociant de ses marchandises ou un rentier de ses titres. Les acquéreurs, les créanciers mortgagistes acceptent sans discuter le bien qui leur est vendu ou offert en gage. N'ayant à payer en plus des droits de mutation que les frais minimes fixés par la cédule II de la loi de 1897, ils sont disposés à accorder au propriétaire des conditions pécuniaires plus avantageuses. Le bénéfice est donc certain pour l'immatriculé. Si beaucoup de propriétaires hésitent à requérir leur inscription à titre absolu sur les Livres fonciers, c'est que la procédure est encore coûteuse et qu'ils ne se soucient pas de prélever sur leurs revenus annuels les sommes, grâce auxquelles ces résultats seraient obtenus.

Ils se contentent le plus souvent de demander leur immatriculation à titre possessoire. Mais le titre possessoire, dit-on, ne confère à l'immatriculé aucun des avantages reconnus au détenteur d'un titre absolu : la réforme perd donc de sa valeur et de son utilité. Certainement, si l'immatriculation à titre possessoire a l'avantage d'imposer un premier déboursé minime, elle n'accorde tout d'abord qu'une sécurité toute relative à l'immatriculé et aux tiers qui traitent avec lui. Plusieurs années s'écouleront, avant que le bénéfice complet du changement de système ait été senti par le public, tandis que pendant cette période de transition, les propriétaires devront payer des dépenses additionnelles et s'en plaindront peut-être amèrement (1). Mais, à mesure que l'époque où l'im-

(1) V. Brickdale, Report of the Registrar of the Land Registry, 1902, p. 4.

matriculation a eu lieu, s'éloignera, le titre possessoire acquierra, sinon en droit, du moins en fait, une valeur comparable à celle du titre absolu, car « c'est seulement comme préface d'un registre général de titres absolus que la création d'un registre général de titres possessoires peut être considérée comme une œuvre d'une importance vraiment nationale (1) ».

Si les pleins effets de l'immatriculation à titre possessoire ne sont pas immédiatement atteints, des résultats certains peuvent être déjà attendus de la réforme. Les conventions sont simplifiées ; des formules très courtes suffisent à constater l'accord des parties et permettent à n'importe quelle personne de conclure valablement les conventions les plus diverses. L'inspection du registre permet de se rendre un compte exact de la situation juridique du propriétaire ; le plan qui est annexé à toute immatriculation, indique la situation de l'immeuble, sa contenance et ses limites d'une façon beaucoup plus claire que ne le faisaient les descriptions écrites insérées jusqu'alors dans les actes. Les tiers qui, après avoir traité avec les propriétaires immatriculés, ont requis l'inscription sur le Livre foncier de la convention, possèdent désormais un titre, opposable à tous les ayants-droit du propriétaire non encore inscrits. Ainsi se trouvent écartées la plupart des causes de fraude qui se produisaient auparavant. Enfin, les créanciers mortgagistes connaissent désormais le gage qui leur est offert, le rang auquel ils ont droit et sont mis à l'abri de toutes les pertes que la pratique de la soudure et de la consolidation leur faisait autrefois subir.

Mais, deux autres avantages, qui peuvent avoir les plus heureux effets au point de vue économique, sont assurés par la nouvelle législation aux propriétaires immatriculés à titre possessoire ; ce sont la mobilisation du sol et l'organisation du crédit hypothécaire, procurées surtout par la délivrance des titres fonciers hypothécaires.

Les Land Transfer Acts ne peuvent, en effet, être sé-

(1) Brickdale, Report of the Registrar of the Land Registry, 1902, p. 29, § 142.

parés des lois sociales, promulguées durant les vingt dernières années en vue de créer les petits propriétaires ou les petits exploitants qui n'existaient que peu ou pas depuis l'accaparement du sol par les Landlords. Prendre des mesures pour constituer des allotments ou des small holdings en faveur des ouvriers agricoles ou urbains était inutile, tant qu'on n'aurait pas organisé un crédit hypothécaire approprié à tous les besoins ; le système des transactions occultes, en grevant, soit les transmissions, soit les hypothèques, de frais énormes, écartait presque automatiquement les petits rentiers et les ouvriers économes du placement de leurs capitaux dans les propriétés foncières. Les lois de 1875 et de 1897 ont eu pour but de remédier à cette situation. Facilement transmissible, exonérée d'une partie des frais qu'elle supportait, la terre peut être achetée comme un titre de rente ou une action de société minière ou de chemins de fer. Les petits capitalistes ne craindront plus d'aventurer leurs capitaux, car outre la sécurité conférée par le Livre foncier, ils possèdent un titre de propriété représentatif de la valeur de l'immeuble, grâce auquel ils peuvent rapidement réaliser les fonds dont ils ont besoin. Sans avoir de recherches à faire, par la seule lecture des énonciations qu'il contient, un acquéreur peut contracter sûrement et le vendeur reçoit au bout de quelques jours, parfois même de quelques heures, le prix de l'immeuble aliéné. Rassurés par cette facilité, les capitaux ne vont-ils pas affluer vers les opérations immobilières ? L'augmentation de la demande n'amènera-t-elle pas un relèvement de la valeur vénale des biens-fonds aujourd'hui si dépréciés ? Prévision qui semble d'autant plus justifiée que la législation nouvelle a édicté des mesures aussi simples que rapides pour le morcellement des immeubles, afin de favoriser la vente par lots des immenses domaines qui ne trouvaient acquéreur pour la totalité qu'à un prix dérisoire. L'annotation du feuillet du domaine principal, l'ouverture d'un nouveau feuillet, suffisent à créer une nouvelle propriété et à donner à l'Angleterre deux propriétaires au lieu d'un. Après un certain nombre de morcellements de grandes

propriétés, la terre en Angleterre ne serait plus uniquement le luxe des riches (1) ; après répartition sur tout le territoire d'une partie de la population aujourd'hui agglomérée dans les villes, l'état social du royaume se relèverait, le paupérisme cesserait sans doute ses effrayants ravages, et l'agriculture, forte des bras qu'elle aurait retrouvés, pourrait espérer reconquérir le marché anglais des produits agricoles que ses propres colonies et certaines nations européennes lui ont arraché : la nouvelle législation doit donc être considérée comme un des moyens propres à reconstituer la petite propriété paysanne, qui, seule, peut assurer le réveil de l'Angleterre rurale (2).

Mais, à ces nouveaux propriétaires qui devront défricher des terres souvent incultes, aux Landlords qui veulent améliorer leurs domaines pour compenser la diminution de leurs revenus, il fallait procurer des capitaux en abondance et à bon marché. La transformation du mortgage en un simple droit réel, améliore la situation du propriétaire ; elle n'épuise pas d'un seul coup son crédit ; elle lui permet de consentir désormais des hypothèques successives sur son immeuble au fur et à mesure de ses besoins d'argent ; elle le met à même de subordonner la garantie qu'il offre à toutes les modalités qu'il croit préférables pour son intérêt; elle lui réserve, enfin, en cas de nécessité pressante, la possibilité de demander à un banquier une avance temporaire gagée sur le dépôt de son titre foncier. Les créanciers hypothécaires, loin d'être sacrifiés ou même lésés par les droits conférés au propriétaire, voient, au contraire, leur situation améliorée. Certains d'être colloqués au rang que leur assigne leur inscription, ils conservent sur leur gage tous les

(1) Fowler, ancien Lord-Maire cité par de Foville: Le morcellement, p. 38.

(2) La campagne fiscale menée actuellement par les conservateurs anglais est destinée à hâter ce réveil et à attacher au sol par l'appât de revenus suffisants, les acquéreurs de petits domaines. V. Rural England, par H. Rider Haggard, 2 vol. in-8°, Londres, Longmans, Green and C°, 1902.

droits d'expropriation qu'ils possédaient auparavant. Ils peuvent, grâce au titre qui leur est délivré, ne plus attendre l'époque du remboursement pour rentrer dans leurs fonds ; la vente de leur hypothèque est, en effet, aussi facile, aussi rapide, et aussi sûre que la vente de l'immeuble grevé ; la constitution d'une sous-hypothèque est aussi possible, s'ils veulent garder pour eux le bénéfice du prêt qu'ils ont consenti. Placés dans une situation meilleure, les créanciers hypothécaires ne prétendront plus retirer de leurs capitaux un intérêt exagéré que la nature spéciale du contrat expliquait jusqu'alors : les propriétaires poseront à leur tour des conditions à ceux dont ils subissaient la loi impérieuse. Les emprunts, moins onéreux, pourront être remboursés à l'échéance ; ils n'aboutiront plus fatalement aux mesures de coercition. Au lieu d'être une maladie de la propriété, l'hypothèque sera un état presque normal qui facilitera la jouissance et augmentera la valeur des biens-fonds.

Si les avantages de la nouvelle législation sont réels, certains des inconvénients que nous avons signalés pourraient être aisément supprimés ou du moins atténués. La constitution définitive du Livre foncier est remise à une date fort éloignée, dit-on, mais ne serait-il pas possible d'imposer l'immatriculation à l'occasion non seulement des ventes, mais aussi des mortgages et de tous actes dans lesquels il y aurait transmission ou démembrement à titre onéreux de la propriété ? En multipliant les circonstances qui nécessitent l'inscription sur le Livre foncier, on hâterait le moment où tous les immeubles auront des comptes différents ouverts à leur nom au Land Registry.

La critique la plus sérieuse et la plus fondée, reproche aux Land Transfer Acts de ne favoriser que l'immatriculation à titre possessoire, alors que le titre absolu confère seul aux immatriculés tous les avantages des Livres fonciers. N'y aurait-il pas lieu, soit de simplifier les formalités exigées pour obtenir un titre absolu, soit d'instituer une procédure permettant, après quelques années d'immatriculation à titre possessoire, l'immatriculation à titre absolu ? La nécessité d'une modification de la législation

sur ce point a particulièrement frappé le Registrar qui, dans son rapport, examine les deux solutions (1).

La simplification des formalités ne lui paraît possible qu'en prescrivant la constitution du Livre foncier, paroisse par paroisse, pour *toutes* les propriétés. La grande publicité de l'opération permet, dans ce cas, de demander aux détenteurs des preuves très sommaires de leurs droits, en même temps que les frais sont réduits par la répartition des dépenses sur un plus grand nombre de personnes.

Mais, ce système, que nous avons vu usité dans l'Europe continentale, lui semble trop « paternaliste » pour le tempérament britannique. Il préfèrerait une modification des lois, autorisant les Bureaux d'immatriculation à se contenter de preuves similaires à celles demandées pour l'immatriculation à titre possessoire. Une légère prime, prélevée à l'occasion de la première vente qui suivrait l'immatriculation, servirait à couvrir le fonds d'assurance des fraudes ou d'erreurs qui pourraient exister et qui donneraient aux personnes lésées, droit à indemnité en vertu de l'art. 7 de la loi de 1897.

L'une et l'autre de ces réformes nécessiteraient l'intervention du législateur dont la décision pourrait être longtemps attendue. Aussi, le Registrar, en administrateur pratique, propose-t-il de simples modifications au règlement général qui pourraient être réalisées sans l'intervention du Parlement. Il attribue le petit nombre des demandes d'immatriculation à titre absolu à trois causes principales : les propriétaires ne savent pas la plupart du temps qu'ils peuvent faire une telle demande ; ceux qui le savent ont l'impression que les frais sont très élevés ou que leur titre de propriété, quoique parfaitement valable, peut être cependant refusé comme base de l'immatriculation à titre absolu pour une raison théorique.

Les propriétaires ignorent le plus souvent qu'ils ont le droit d'être inscrits avec un titre absolu, car l'inscription est considérée comme une simple formalité accomplie

(1) Report of the Registrar of..., p. 30, § 147 et suiv.

d'office par le solicitor, pour le compte de son client. Le Registrar voudrait que le Bureau d'immatriculation fût autorisé à envoyer aux Landlords un avis les informant des droits qu'ils possèdent en vertu des Land Transfer Acts.

Les propriétaires croient que le Land Registry cherche à découvrir les défauts des titres de propriété et à faire avorter les demandes en immatriculation. Le rapport repousse cette accusation. Si un certain nombre de demandes ont dû être rejetées, c'est que plusieurs propriétaires, connaissant les difficultés qu'ils auraient à trouver un acquéreur, avaient espéré que le Bureau d'immatriculation pourrait passer outre et leur délivrer un titre excellent. Ce n'est pas là le but du Livre foncier : « Il n'est pas une maison de retraite pour les titres atteints de maladie, mais plutôt un bureau d'essai où un titre ordinaire est, en quelque sorte, poinçonné de façon à être dispensé d'essayages successifs dans les transactions postérieures (1). » Il serait toutefois facile de rassurer les propriétaires sur les dispositions du Bureau d'immatriculation en autorisant le remboursement des droits perçus en cas de rejet de la demande.

Enfin, les propriétaires estiment que les frais de l'immatriculation à titre absolu, sont très élevés. Les recherches et les documents à fournir pourraient être notablement réduits, lorsque la demande aurait été précédée d'une immatriculation à titre possessoire. Car la possession non troublée pendant une année ou plus est une garantie très sérieuse des droits du détenteur. Les taxes pourraient, dans ces circonstances, être très diminuées.

Ces propositions présentées par le Registrar ont été en grande partie adoptées dans les nouveaux règlements faits le 18 décembre 1903 pour remplacer le règlement général et le tarif de 1898.

Lorsque le propriétaire qui demande à être immatriculé à titre absolu a déjà été inscrit à titre possessoire ou qualifié pendant 6 ans sur le Livre foncier, le Regis-

(1) Report of the Registrar..., p. 32, § 158.

trar peut le dispenser de produire tout ou partie des titres qui pourraient être légalement exigés (1). Il est à présumer qu'un certain nombre des propriétaires qui ont déjà fait immatriculer leurs immeubles profiteront de cette facilité et que les immatriculations à titre absolu deviendront ainsi plus fréquentes. Le tarif du 18 décembre 1903, pour encourager de pareilles initiatives, a de plus, autorisé le Registrar à accorder telle réduction sur le tarif ordinaire qu'il peut lui sembler juste (2).

Une autre disposition du nouveau règlement permet au Registrar d'immatriculer à titre absolu, en soumettant l'obtention définitive de ce titre à l'arrivée d'un terme où à l'accomplissement d'une condition. Jusqu'à ce moment, le titre sera selon les cas considéré simplement comme un titre qualifié ou possessoire (3). Auparavant les intéressés ne pouvaient obtenir qu'un titre qualifié ou possessoire, sans pouvoir espérer qu'avec le temps ce titre serait transformé en un titre absolu.

Enfin, en ce qui concerne les *leaseholds*, une autre réforme a été introduite. Depuis l'application obligatoire de la loi, la plupart des demandeurs en immatriculation de leaseholds avaient, comme pour les freeholds, requis l'inscription à titre seulement possessoire. Une raison spéciale au contrat de *lease* expliquait cette préférence : pour pouvoir obtenir un titre absolu en leasehold, il fallait que le bailleur consentît à produire ses titres de propriété : l'immatriculation à titre absolu entraînait, en effet, la preuve que celui-ci avait qualité à consentir le bail. Mais il est très rare en Angleterre qu'en faisant une location, le bailleur permette au preneur d'examiner ses titres ; et, néanmoins, il est d'usage de considérer le titre ainsi obtenu comme très sûr. Il en résultait que tous les baux ne pouvaient être immatriculés qu'à titre possessoire. Cependant il existait au point de vue de la valeur du titre une grande différence lorsqu'il avait pu être établi que les droits du preneur actuel remontaient va-

(1) Art. 36, § b (2) General Rules.

(2) Art. 10, Fee order 1903.

(3) Art. 48, General Rules.

lablement jusqu'au premier preneur, ou, au contraire, lorsqu'il y avait eu seulement production du dernier acte de cession de la location. Dans le premier cas, un acquéreur ordinaire se serait contenté de l'inspection du registre, dans le second cas, il aurait dû demander les preuves légalement requises. La confusion de ces deux espèces de titres sous la même qualification pouvait, jusqu'à un certain point, préjudicier aux bénéficiaires de leaseholds, et dans tous les cas elle semblait plutôt créer des ennuis, que procurer des avantages à certains de ces bénéficiaires. Le nouveau règlement distingue ces deux catégories de titres. Il laisse aux bénéficiaires de leaseholds qui ont été inscrits sur simple production du dernier contrat de vente, l'immatriculation à titre possessoire ; il crée pour ceux qui ont prouvé qu'ils avaient réellement droit de se dire propriétaires du bail, un autre titre « le bon titre de leasehold », ce qui peut être traduit, le *titre marchand*. Ce titre participe de la validité du titre absolu, en ce qu'aucune réclamation ne peut plus être élevée contre lui à raison d'actes non inscrits consentis par les preneurs successifs ; mais il est soumis comme le titre absolu à toutes les revendications basées sur ce que le bailleur n'avait pas qualité pour consentir le bail. Malgré cette restriction, et conformément à la pratique des transactions occultes, le titre *marchand* sera considéré comme un bon titre qu'il sera possible d'accepter sans procéder à d'autres vérifications que l'inspection du certificat terrier ou du registre. Cette réforme qui paraît au premier abord, être plutôt une réforme de détail qu'une réforme de fond peut, par la clarté apportée dans la situation et la valeur respective des divers titres en leasehold, avoir les plus heureux effets sur les transmissions postérieures de ces biens.

Le rapport du Registrar avait aussi préconisé le remboursement des droits lorsqu'une demande en immatriculation avait été rejetée : les propriétaires ne croiraient plus, disait-il, que le Bureau d'immatricuïation cherche à plaisir à soulever des difficultés et à faire avorter les demandes.

Le tarif de 1903 prescrit, en effet, qu'en cas de rejet total de la demande en immatriculation, la majeure partie des droits perçus seront remboursés aux intéressés (1). Jusqu'à 1.000 livres, il ne sera retenu que 5 shillings, jusqu'à 10.000 livres, il ne sera retenu que 10 shillings, et au-delà de 10.000 livres, il sera retenu 1 livre.

Mais l'une des causes pour lesquelles les propriétaires ne demandaient pas à être immatriculés à titre absolu était les frais relativement élevés qui devaient être payés par eux. Le tarif de 1903 a introduit une mesure destinée à leur rendre moins sensible le sacrifice pécuniaire en reportant à une date plus éloignée la perception d'une partie des frais. Il a autorisé, dans les districts où l'immatriculation est obligatoire, les propriétaires déjà inscrits ou en instance d'être inscrits à titre possessoire, à requérir leur inscription à titre absolu, moyennant de légers frais supplémentaires. S'il s'agit, par exemple, d'un immeuble acquis pour 500 livres sterlings, les dépenses nécessaires de vente et d'immatriculation s'élèvent à 13 livres sterlings environ. Un versement complémentaire de 2 livres sterlings permet d'obtenir un titre absolu ; de même pour un immeuble de 5.000 livres sterlings, les frais indispensables s'élèvent à 84 livres et le coût d'un titre absolu est de 6 livres sterlings ; pour un immeuble de 50.000 livres sterlings, les 450 livres perçues ordinairement ne sont augmentées que de 33 livres sterlings (2).

Le recouvrement des sommes, qui restent dues par application du tarif légal, est différé. Une mention portée sur le registre, fait connaître les sommes qui n'ont pas encore été acquittées (3). Pour se délibérer, le propriétaire possède deux moyens : ou bien il peut payer soit en totalité, soit par acomptes ce qu'il reste devoir (4), et il lui

(1) Fee order, art. 7, § (f).

(2) Return showing the work done in the Land Registry from the first day of January 1902, to the 31 th. day of December 1902.

(3) Fee order, art. 7, § (a) et (b).

(4) Ibid., § (d).

est ainsi possible de répartir sur un certain nombre d'années une dépense qui, faite en une fois, aurait été onéreuse pour lui. Ou bien, il peut attendre de vendre ou d'hypothéquer son immeuble et, dans ce cas, les frais perçus à l'occasion du contrat seront augmentés de moitié : cette augmentation servira à parfaire les sommes qui n'ont pas encore été payées au Trésor (1). A ce moment, le propriétaire touchera un certain prix et il pourra supporter plus facilement cette légère surcharge. Si le propriétaire continue d'après ce système à payer des frais aussi élevés qu'auparavant, il ne les paie en quelque sorte qu'à son heure et au moment où ils lui paraîtront le moins lourds. Une concession importante est, en outre, faite aux propriétaires d'immeubles d'une valeur inférieure à 1.000 livres sterlings. La partie des frais, dont la perception est différée, leur est totalement remise lorsqu'une Société de construction, de Secours mutuels, de prévoyance ou industrielle leur a déjà avancé plus de la moitié de la valeur de l'immeuble.

Tels sont les divers moyens par lesquels le Bureau d'immatriculation va, désormais, essayer d'inciter les propriétaires à immatriculer leurs immeubles à titre absolu ; ces modifications suffiront-elles à rendre désirable l'obtention d'un tel titre ? Il est encore trop tôt pour pouvoir le dire. Elles n'apporteront pas dans tous les cas un remède aux autres imperfections que nous avons signalées.

Néanmoins, quelque insuffisante que soit, sur certains points, la nouvelle législation, quelque embryonnaire que soit sa première application, il est permis d'en attendre d'heureux résultats ; car elle répond à un besoin en quelque sorte inéluctable, éprouvé par les propriétaires anglais d'avoir en leur possession un instrument approprié aux besoins modernes de la propriété foncière agricole ou urbaine. Ses effets ne semblent, d'ailleurs, pas devoir se limiter aux seules institutions juridiques qu'elle a entendu modifier. Il est permis de présager que

(1) Fee order, art 7.

toute la pratique des conventions immobilières, intimement liée au mode par lequel se constate la propriété, se transformera sous son influence et qu'au point de vue économique, l'étendue des immeubles diminuera, grâce aux facilités données par la réforme, aux ventes et aux emprunts des petits propriétaires.

CHAPITRE III

LA QUESTION DES LIVRES FONCIERS EN FRANCE.

En faisant la critique des institutions juridiques anglaises avant 1897, nous avons été frappés des nombreuses similitudes existant entre la situation de la propriété foncière en France et en Angleterre. Le Code Civil de 1804, même amendé et modifié par la loi du 23 mars 1855, ne répond plus aux besoins actuels ni aux mœurs modernes. A l'immuabilité dans la même famille des propriétés foncières, ont succédé, à l'instar de la circulation croissante des valeurs mobilières, des transmissions plus fréquentes et des constitutions de droits réels, plus nombreux, multipliant les chances d'erreur que le Code Civil laisse subsister. La clandestinité de certaines conventions, l'élévation des tarifs (1), les difficultés d'ouvertures de crédit, la multiplicité des procès (2), conséquences nécessaires de cette incertitude, ont placé la propriété foncière française dans une situation analogue à celle où se trouvait la propriété anglaise sous le régime des transactions occultes. Depuis longtemps « les pertes incalculables qu'il (ce système) a fait éprouver aux capitalistes justifient suffisamment les réclamations dirigées contre cette partie de la législation (3) ».

« Actuellement, a dit un jurisconsulte, les registres d'hypothèques contiennent à peu près tout ce qui n'est

(1) 24,43 0/0 pour une vente de 100 francs; 10,98 0/0 pour une vente de 500 francs; 10.61 0/0 pour une vente de 1.000 francs; 8,61 0/0 pour une vente de 10.000 francs; 9,96 0/0 pour une vente de 200.000 francs. Cf. Proposition de loi de M. Maurice Viollette tendant à exonérer de tout droit d'enregistrement la vente d'immeubles d'une valeur inférieure à 500 francs. Chambre des Députés. Session extraordinaire de 1903.

(2) 80.000 procès immobiliers environ par an, d'après le Compte de la Justice civile en France.

(3) Aubry et Rau, Cours de droit civil français, T. I, p. 27.

pas la vérité ; ils contiennent une foule d'inscriptions qui ne devraient pas ou ne devraient plus s'y trouver, des références à des titres qui n'ont aucune validité, des inscriptions de créances qui ont été payées et qui, dès lors, n'existent plus. Au contraire, ils ne tiennent aucun compte d'actes parfaitement réguliers qui affectent la propriété ; ils ne tiennent pas compte, notamment, des actes déclaratifs de propriété non plus que des mutations par décès. Ils laissent ignorer aussi toutes les charges résultant des hypothèques légales. Ils ne mentionnent aussi que par aventure, les cessions de créances hypothécaires. En réalité, vous le savez aussi bien que moi, le registre des hypothèques est un grimoire abominable (1). »

La révision des lois hypothécaires et la modification de la loi sur la transcription est depuis de nombreuses années demandée. Des projets et des rapports ont été déposés sur les bureaux de l'une et l'autre Chambre, sans que les propositions aient pu aboutir (2). En étudiant la

(1) CHALLAMEL, Comm. extrap. du cad. Proc.-verb., T. VII, p. 321.

(2) Depuis 1870, voici la liste des diverses propositions présentées: proposition de M. Emile Bouchet tendant à étendre à tout prêteur sur hypothèque les dispositions édictées, en faveur du Crédit foncier exclusivement, par le Décret du 28 février 1852 et la loi du 10 juin 1853. Chambre des Députés, S. 12 mai 1897, n° 933. — Même proposition de M. Cesbron, Chambre des Députés, S. 1er avril 1878, n° 587. — Proposition de M. Dethou, ayant pour objet l'ouverture d'un crédit agricole à un taux modéré en faveur de la propriété foncière, Chambre des Députés, S. 10 février 1885, n° 3528. — Projet de loi portant modification de l'art. 9 de la loi du 23 mars 1855 (Hypothèque légale de la femme), présenté par M. Cazot, Garde des Sceaux, S. 26 novembre 1881, n° 138. (Repris en 1886 par M. Brisson, ce projet a abouti et est devenu la loi du 13 février 1889.) — Proposition de loi de M. Fleury, ayant pour objet la mobilisation partielle de la propriété foncière. Ch. des Dép., S. 19 juin 1883, n° 2022. — Proposition de loi de M. Manoury concernant l'hypothèque judiciaire. Ch. des Dép., S. 9 mars 1889, n° 3687. — Proposition de M. Barbe, ayant pour objet la substitution d'un droit proportionnel de transcription hypothécaire au droit fixe de timbre actuel, et l'exemption des droits

législation anglaise qui marque un si grand progrès, nous nous sommes souvent demandé, s'il ne fallait pas appliquer, en France, les principes de l'immatriculation tels qu'ils ont été adoptés au-delà de la Manche.

Les avis sont, sur ce point, très partagés. Les uns défendent au nom du grand principe de la liberté des contrats l'œuvre du législateur de 1804 et de 1855. Tout en admettant la nécessité d'apporter au régime hypothécaire certaines améliorations, de soumettre à la transcription toutes les mutations de propriété et de ne plus

pour les ventes au-dessous de 500 francs. Ch. des Députés, S. 12 mars 1890, n° 526. — Proposition de loi de M. H. Pontois ayant pour objet la réforme de la constitution de la propriété immobilière en France et dans les Colonies. Ch. des Députés, S. 6 mai 1890, n° 533. — Proposition de loi de M. H. Pontois, ayant pour objet la réorganisation du cadastre et sa conservation. Ch. des Députés, S. 6 mai 1890, n° 532. — Proposition de loi de M. Victor Prost sur le Crédit foncier. Ch. des Députés, S. 12 juillet 1890, n° 835. — Proposition de loi de M. Lévêque sur le Crédit foncier. Ch. des Dép., S. 19 janvier 1891, n° 1134. — Proposition de M. J. Siegfried, ayant pour objet la réduction des droits d'Enregistrement et de timbre sur les ventes et échanges d'immeubles dont la valeur ne dépasse pas 500 francs. Ch. des Dép., S. 14 mars 1891, n° 1308. — Proposition de loi de M. Honoré Pontois sur la réforme du cadastre. Ch. des Députés, S. 27 mai 1891, n° 1442. — Proposition de loi de M. J. Codet, ayant pour objet la création du Crédit hypothécaire à long terme et à taux réduit. Ch. des Dép., S. 15 janvier 1894, n° 246. Rapport de M. Jean Codet, S. 26 novembre 1895, n° 2135. — Proposition de loi de M. Gendre, relative à la réforme du cadastre. Ch. des Dép., S. 20 janvier 1894, n° 273. — Proposition de loi de M. Boudenoot tendant à rendre plus rapide et plus économique la révision du cadastre. Ch. des Dép., S. 10 février 1894, n° 373. Rapport de M. Delombre, S. 10 avril 1895, n° 1299. Transmise au Sénat le 12 décembre 1895. Rapport de M. Morel, S. 24 février 1895, n° 33. Représentée à la Chambre des Députés le 25 février 1898. Rapport par M. Boudenoot, S. 28 février 1898, n° 3077. Loi du 17 mars 1898. — Proposition de loi de M. Thézard, relative à la publicité des actes intéressant la propriété immobilière. Sénat, S. 28 octobre 1895, n° 8. — Projet de loi sur la réforme du régime hypothécaire présenté

admettre l'existence de privilèges et d'hypothèques légales ou judiciaires non inscrits, ils se refusent à reconnaître la nécessité d'instituer un Livre foncier, réunissant sur un même feuillet toutes les inscriptions relatives à un immeuble. Ils craignent de rendre trop aisées les mutations de propriété et, d'accélérer encore la dépopulation déjà si inquiétante des campagnes. Facilement transmissible, la propriété perdrait, suivant eux, son caractère d'immuabilité dans une même famille, caractère qui fait, aujourd'hui encore, la force de nos paysans. Les agents d'affaires s'insinueraient chez eux, leur feraient signer des actes d'hypothèque dont ils ne connaîtraient pas suffisamment les conséquences et les dépouilleraient ensuite. Dès lors les habitants des campagnes, n'ayant plus aucune attache au sol, viendraient grossir les rangs

par M. Darlan. Sénat, S. 27 octobre 1896, n° 2. — Proposition complémentaire de MM. Thézard et Brusset. Sénat, S. 4 décembre 1896, n° 147. — Projet de loi sur la réforme du régime hypothécaire présenté par M. G. Cochery, ministre des Finances. Ch. des Dép., S. 11 février 1897, n° 2283. —Proposition de loi de M. Bertrand, relative à la transformation en une taxe proportionnelle des divers droits perçus sur les formalités hypothécaires. Ch. des Dép., S. 25 octobre 1898, n° 286. Rapport de M. Klotz, S. 1er mars 1900, n° 1477. — Proposition de loi de M. G. Graux, ayant pour objet de donner des garanties spéciales aux prêts chirographaires consentis aux agriculteurs et de constituer le crédit agricole immobilier, S. 2 mai 1899, n° 905. — Proposition de loi de M. Klotz, ayant pour objet de développer le crédit agricole par le dégrèvement des petits prêts hypothécaires. Ch. des Dép., S. 19 juin 1899, n° 1037. Rapport de M. Klotz, S. 1er mars 1900, n° 1477. Projet de loi de M. Caillaux sur la transformation des droits perçus à l'occasion des formalités hypothécaires. Ch. des Dép., S. 19 février 1900, n° 1429. Rapport de M. Klotz, S. 1er mars 1900, n° 1477. Transmis au Sénat, le 28 juin 1900. Rapport de M. Boulanger, S. 6 juillet 1900, n° 296. Représenté à la Chambre, le 9 juillet 1900. Rapport de M. Klotz, S. 10 juillet 1900, n° 1855. Loi du 27 juillet 1900. — Proposition de loi de M. G. Chastenet sur la sécurité du Titre foncier. Ch. des Dép., S. 22 juin 1900, n° 1741. — Même proposition de M. Chastenet, S. 4 mars 1903, n° 796.

du prolétariat industriel parmi lequel certains partis extrêmes recrutent leurs plus fidèles adeptes.

Mais la plupart des économistes et jurisconsultes français s'insurgent contre de semblables théories qui tendent à considérer le petit propriétaire comme un incapable dont il faut, sans lui et quelquefois contre lui, sauvegarder les droits. « Il est difficile, a dit un auteur, de comprendre qu'on traite de mineur, le paysan investi de tous les droits civils et du droit de suffrage, pour une chose qui regarde ses intérêts les plus immédiats (1). » « Ce sont les paysans qui ont su le mieux faire leurs affaires depuis 1789. Ils ont acheté le sol, ils l'ont fécondé dans les plus petits recoins et fertilisé, comme on l'a rappelé souvent, jusqu'au roc stérile. Ils ont augmenté la plus-value de la petite propriété dans une proportion supérieure à celle des domaines étendus. Sous quel prétexte, les expulser du droit commun ? Est-ce qu'ils ont subi parfois des entraînements et compromis des épargnes en des mains peu sûres ? Nous dirions dans ce cas : que ceux qui n'ont pas péché, leur jettent la première pierre (2). » Ne faut-il pas dire, au contraire, que « s'il coûtait moins cher pour négocier la terre, si la transmission était rendue plus libre et plus facile, il y aurait en France moins d'exploitations affermées et plus de propriétaires exploitants, ce qui serait à tous les points de vue un grand progrès (3) ». Il y aurait aussi plus d'emprunteurs ; mais, offrant un gage plus sûr, ils paieraient un intérêt moins élevé qu'aujourd'hui, et ne seraient plus fatalement conduits par le crédit hypothécaire à la ruine.

Si, pour ces diverses raisons, presque toutes les personnes compétentes sont d'accord pour demander la création d'un Livre foncier, la discussion renaît lorsqu'il s'agit de préciser les conditions dans lesquelles il sera constitué. Faut-il ordonner l'immatriculation des immeu-

(1) Baudrillart, Revue des deux Mondes, 1er juillet 1891, p. 164.

(2) Ibid.

(3) Foville, le Morcellement.

bles dans toute une région à la fois ? Faut-il, au contraire, autoriser les propriétaires de n'importe quelle région à demander séparément l'immatriculation de leurs biens-fonds ?

Deux objections sont faites au second système. Il crée, dit-on, une double législation applicable en même temps, dans un même pays ; or, l'unité de législation est un principe qui ne souffre, en France, aucune exception : la loi doit être la même pour tous. Objection qui nous touche assez peu. Même en admettant que l'immatriculation soit prescrite pour tous les immeubles, cette opération demandera de longues années pendant lesquelles coexisteront des communes dotées du Livre foncier et d'autres qui en seront privées ; l'inégalité entre les propriétés situées dans deux communes différentes sera aussi choquante que celle entre deux propriétés situées dans la même commune.

Mais une autre question plus grave se pose. Pour établir un Livre foncier, il est nécessaire de demander, à l'occasion de chaque immatriculation, la production d'un plan de la propriété servant à la reconnaître et à l'identifier sur le terrain. Or, quelle base allez-vous donner à ce plan ? Le cadastre actuel ? Mais il est complètement insuffisant. Etabli de 1807 à 1850, il n'a pas été tenu à jour depuis qu'il a été terminé dans chaque commune. L'enquête à laquelle il a été procédé en 1891 a démontré que, dans 173 communes prises dans tous les départements, le cadastre ne représentait plus qu'exceptionnellement, la situation des lieux ; que, si une simple révision suffirait dans 28 d'entre elles, à rendre au cadastre son exactitude primitive, la réfection intégrale s'imposait pour les 145 autres, soit 84 0/0 (1). Le cadastre

(1) Les principales causes de modification sont: la création d'agglomérations, le déboisement, le progrès ou le recul de certaines cultures et notamment de la vigne, enfin le morcellement, sinon de la propriété, du moins des parcelles. Celles-ci ont, en effet, passé de 125.997.345 à 151.091.992 (d'après l'enquête de 1891), ce dernier chiffre représentant 119 0/0 des parcelles primitivement cadastrées.

ne peut pas, dans de telles conditions, servir de base à l'immatriculation. Il ne peut donc être question que d'un levé fait aux frais du propriétaire, après un bornage contradictoire avec les propriétaires voisins, soit à l'amiable, soit en vertu de l'article 646 du Code Civil. Or, avec ce procédé, dit M. Cheysson, dans son rapport général sur les travaux de la Sous-Commission technique de la Commission extraparlementaire du cadastre, « il est à la fois très coûteux et très difficile d'obtenir des résultats d'ensemble. Chacune des opérations va être grevée de frais généraux qu'on éviterait en les combinant et en les pratiquant à la fois, par exemple, pour toute une commune. L'examen des titres d'une seule propriété entraîne parfois celui des titres de tous les propriétaires d'un même confin ; et il est bien préférable d'évoquer du même coup dans toute sa généralité, au lieu d'appeler successivement en cause, les divers intéressés. Enfin, au point de vue technique, le jour où l'on voudra juxtaposer ces mêmes plans livrés par morceaux, on aura beaucoup moins de chance de les raccorder aussi exactement que s'ils avaient été l'objet d'une opération unique (1). » S'il est possible, continue-t-on, d'obtenir une précision satisfaisante en Tunisie, en Australie, et même en Angleterre, et de se contenter de levers partiels, c'est qu'il existe dans ces pays des plans généraux qui donnent les points trigonométriques nécessaires pour rattacher ces levers au plan général et prévenir les erreurs techniques. En outre, ces trois pays ne connaissent guère que la grande propriété ; de vastes domaines occupent même sur une carte ordinaire un espace appréciable. La France, au contraire, est privée d'une carte à grande échelle, et notre carte au 80.000e ou au 50.000e, est d'autant plus insuffisante, que la propriété est chez nous plus morcelée. Il y a donc lieu, semble-t-il, d'attendre pour ces divers motifs la réfection du cadastre, car « perpétué à l'aide d'un système de conservation perpétuelle, il ne serait pas seulement un instrument fiscal et administratif, il satisferait à d'autres besoins. Des abornements généraux

(1) Comm. extrap. du cad. T. VI, p. 533.

et une triangulation rigoureuse précéderaient le renouvellement des opérations. Le cadastre constituerait la base de la propriété foncière ; il assurerait la sécurité des hypothèques et la régularité des transactions immobilières ; il fournirait enfin à l'agriculture, par le développement des institutions de crédit, les moyens d'action qui lui font défaut aujourd'hui. En un mot, il deviendrait le Grand-Livre terrier de la France (1). » La Commission extraparlementaire a, malgré l'opinion de certains de ses membres (2), adopté cette manière de voir et décidé que le Livre foncier ne serait constitué dans chaque commune, qu'après la révision ou la réfection du cadastre (3). On ne peut contester que la décision de la Commission soit celle qui satisfasse le mieux à toutes les opérations de la constitution du Livre foncier. Précédant l'immatriculation, la réfection ou la révision du cadastre permettrait de beaucoup simplifier les recherches relatives aux titres de propriété, lorsqu'il s'agirait de procéder à l'inscription des immeubles sur le Livre foncier. Mais cette solution présente à nos yeux le défaut capital de transformer la question de la réforme foncière en une question d'argent. L'administration des contributions directes, l'un des rapporteurs de la Sous-Commission technique de la Commission extraparlementaire, certaines personnes compétentes ont cherché à évaluer par des méthodes différentes, ce que coûterait le renouvellement du cadastre français. Tous sont arrivés à évaluer une dépense probable d'environ 600 millions. Si ce chiffre n'est certainement pas exagéré, eu égard à l'utilité du cadastre, tant au point du vue fiscal qu'au point de vue économique, il ne laisse pas, cependant, d'inspirer certaines inquiétudes au sujet des ressources avec lesquelles

(1) Exposé des motifs du Budget de l'exercice 1891, présenté par M. Rouvier, ministre des Finances, p. 27.

(2) MM. Marquès di Braga, Degouy, Boudenoot.

(3) Conclusions du Comité d'Enquête adoptées à la Séance du 25 mai 1894. Comm. extrap. du cad. Proc.-verb., T. V, p. 43 et suivantes.

il y sera pourvu (1) ; dans tous les cas, il fait présager une longue période d'exécution pendant laquelle la propriété foncière ne pourra pas bénéficier des avantages des Livres fonciers. Pour avoir voulu mériter la statue que Napoléon Ier promettait à celui qui ferait une bonne loi sur le cadastre, la Commission a peut-être perdu de vue le caractère pratique et l'urgence de la réforme à laquelle elle a été appelée à concourir.

M. Boudenoot se rendait si bien compte de la nécessité de hâter une opération qu'il savait devoir être fort longue et pénible, qu'en 1894, il déposait à la Chambre, une proposition de loi tendant à rendre plus rapide et plus économique la révision du cadastre, proposition qui a abouti et est devenue la loi du 17 mars 1898. Les renseignements, fournis par le rapporteur du budget du ministère des Finances pour l'année 1904, sur l'application de cette loi, nous montrent que les départements et les communes ne témoignent que d'un empressement relatif à voter les fonds nécessaires à la réfection de leur cadastre. 44 communes ont déjà demandé à l'Etat les subventions auxquelles elles ont droit ; il est prévu que 16 autres réclameront à l'Etat son concours en 1904. C'est donc en tout, 60 communes (2), qui seront dotées à brève échéance d'un bon cadastre.

Il est certain que la Commission extraparlementaire propose des mesures propres à rendre plus rapide cette colossale opération. Nénamoins, faute de personnel suffisant, faute peut-être de crédits disponibles, à cause aussi de résistances locales, l'introduction du Li-

(1) La Sous-Commission des voies et moyens a, en mars 1904, décidé, pour pourvoir à la dépense, l'émission d'obligations cadastrales, garanties par l'Etat et remboursables par annuités au moyen du produit de centimes additionnels spéciaux.

(2) Ces communes sont ainsi réparties: Haute-Marne,13; Pas-de-Calais, 2; Seine, 2; Seine-et-Marne, 12; Seine-et-Oise, 4; Somme, 5; Vosges, 6. Les opérations cadastrales ont été entreprisees dans 23 communes; en 1904, le cadastre de 10 nouvelles communes sera commencé. V. Doc. Parlementaires, Chambre, 1903, p. 1512 et 1513.

vre foncier sera renvoyée dans de nombreuses communes à une lointaine échéance. Pourquoi, dans ces conditions, refuser aux propriétaires qui voudraient bénéficier de la nouvelle législation, la possibilité de ne pas attendre la réfection du cadastre dans leur commune ? Ils feraient rectifier le plan cadastral ou procéder à un lever nouveau, s'il y avait lieu ; ils appelleraient, conformément aux règles posées par le code, les propriétaires voisins à procéder au bornage contradictoire de leurs immeubles ; puis, ils feraient vérifier leur plan par des agents officiels. Peut-être les frais seraient-ils un peu plus considérables ; mais les propriétaires recouvreraient rapidement, soit par la plus-value immédiate donnée à leur immeuble, soit par les facilités qu'ils trouveraient à contracter des emprunts, la légère dépense qu'ils se seraient imposée. Ainsi les deux opérations, réfection du cadastre et constitution du Livre foncier, au lieu d'être successives, seraient concurrentes. Au lieu d'être subordonnées l'une à l'autre, elles se prêteraient un mutuel concours, car les levers partiels simplifieraient le travail cadastral, lorsque celui-ci serait enfin entrepris.

Après avoir ainsi déterminé les conditions dans lesquelles le Livre foncier serait constitué, la Commission extraparlementaire s'est préoccupée d'assurer sa conservation et de prescrire les règles d'après lesquelles les mentions doivent être opérées. Désormais, toutes les transactions immobilières devront être inscrites. De même que dans la législation anglaise, la Sous-Commission juridique, a, dans son projet, maintenu la validité des actes, même non inscrits, entre les parties. Il est à craindre, bien que cette concession ait moins d'importance en France qu'en Angleterre, qu'elle ne puisse cependant être une occasion de difficultés et de procès inutiles et nuisibles.

Mais, les hypothèques occultes et les hypothèques générales seront spécialisées et soumises à la publicité, les privilèges immobiliers devront être également conservés par une inscription ; les privilèges généraux du droit civil seront primés par les droits et privilèges immobiliers,

mesures qui, jointes à l'obligation de faire désormais mentionner toutes les mutations de propriété, donneront aux tiers traitant avec le propriétaire inscrit entière sécurité. En ce qui concerne les droits des créanciers hypothécaires, la création de bons hypothécaires, accessoires de la créance, mais dispensés de toutes les causes de nullité ou d'extinction qui peuvent exister, soit au moment où l'emprunt est contracté, soit pendant la durée du prêt, assure les cessionnaires contre tous risques et leur permet d'acquérir les créances transmissibles par simple endossement (1).

Tels sont les grands traits de la vaste réforme qui sera, sans doute, proposée par la Commission extraparlementaire du cadastre, à l'attention du législateur. Trouvera-t-elle auprès du Parlement, l'accueil auquel elle a droit ? Il n'est pas possible d'émettre à ce sujet, une opinion ferme. Mais cette œuvre restera dans tous les cas comme un des monuments de droit les plus sérieux, entrepris depuis de longues années ; si toutes les conceptions et tous les projets n'aboutissent pas immédiatement, il est à présager néanmoins, que bien des réformes dans notre Code Civil, quelque peu vermoulu, seront inspirées par les travaux de cette Commission. L'obligation d'inscrire toutes les hypothèques et privilèges immobiliers, et de transcrire toutes les mutations de propriété, de quelque nature qu'elles soient, serait déjà un pas important fait vers la transformation de nos lois foncières. La réfection du cadastre, et l'organisation de sa conservation, permettraient aussi d'envisager le jour où, par

(1) La Sous-Commission juridique n'a pas voulu introduire les hypothèques indépendantes des créances qu'elles garantissent : le bon hypothécaire de la loi du 9 messidor an III ou la dette foncière allemande. Elle a eu raison, selon nous. Certains auteurs croient cependant que le meilleur moyen de mobiliser le sol est de créer l'hypothèque sur soi-même et de constater cette création par un billet hypothécaire. V. notamment, la mobilisation du sol en tant qu'élément de crédit en France et à l'étranger, par M. H. PASCAUD, Nancy, Berger-Levrault et Cie, 1903.

de simples écritures, les feuillets du Livre foncier pourraient être établis.

Mais ce n'est que la création de ces Livres fonciers qui peut donner à la propriété territoriale l'essor qui lui manque actuellement. Elle seule facilitera la transmission des immeubles, donnera des titres excellents aux petits domaines presque toujours « exposés à de désobligeantes surprises (1) » ; ne se reposera plus sur le fonds inaltérable de franchise et de loyauté de notre peuple pour protéger nos paysans relativement simples, contre les détours habiles de la chicane et de la procédure (2). Pour relever la propriété foncière, il ne suffit pas, en effet, de créer sur le papier de magnifiques institutions de crédit mutuel agricole, il vaut beaucoup mieux inciter les petits capitalistes à acquérir la propriété, à la faire valoir et à l'améliorer avec le montant de leurs épargnes. L'agriculture française est, actuellement, entravée dans ses efforts, par ces multiples liens qui l'enserrent de tous côtés et qui stérilisent toutes les initiatives. C'est de ces liens qu'il faut la délivrer ; c'est, en assurant la sécurité du titre foncier, qu'il sera possible de « donner au crédit du fermier, la liberté des gages qu'ils possèdent et dont les défectuosités de notre législation et l'énormité des impôts et des taxes d'honoraires, leur interdisent l'emploi ». Ainsi on rendra sa véritable valeur à la terre de France, et, on permettra au travail opiniâtre du paysan, de féconder notre sol que, selon le mot de Michelet, il a fait « en y enfouissant, avec les ossements des morts, la sueur des vivants ».

(1) FOVILLE, Réfection du cadastre et Livres fonciers. Economiste français, n[os] des 25 juillet et 1[er] août 1903.

(2) FLOUR DE SAINT-GENIS, La propriété rurale en France, Paris, Armand Colin, 1902.

CONCLUSIONS.

Le Livre foncier qui existe ou a été établi dans les pays à vieille histoire comme les Etats européens, qui fonctionne dans les pays neufs des colonies françaises ou anglaises, semble donc être la base véritablement moderne de la propriété foncière ; résurrection des anciens terriers ou polyptyques féodaux, il semble être le régime normal des transactions immobilières.

Adapté à tous les besoins, modifié suivant les coutumes, les législations ou les mœurs, il assure, dans ses formes variées, la transmission rapide des biens-fonds et le développement du crédit hypothécaire. Il répond ainsi à deux des caractères de la société moderne. Il cadre avec le principe de la constante circulation des richesses, car, il permet d'incorporer aujourd'hui, au sol une parcelle de la fortune nationale qui, hier, était représentée par un titre de rente, et demain, sera transformée en outillage industriel. Il répond à la loi de la progression constante des entreprises humaines, car il favorise l'emploi rationnel des ressources du sol : les produits, obtenus par une culture purement empirique et routinière, insuffisants pour rémunérer les capitaux engagés, peuvent, grâce aux coûteuses améliorations, aux acquisitions de machines perfectionnées, que le Livre foncier rend possibles, donner au propriétaire des plus beaux revenus.

L'immatriculation développe donc l'esprit d'initiative et l'amour du sol. La France est restée en dehors du mouvement qui entraînait les divers pays vers les Livres fonciers. Dédaignant pour elle-même les présents d'Artaxerxès, elle se contentait de l'imposer aux pays de protectorat ou à ses colonies. On en découvre, sans doute, la raison dans la nature particulière de la propriété foncière en France. Suffisamment morcelé sans être éparpillé entre un trop grand nombre de mains, notre sol est possédé

par une sorte de petite bourgeoisie rurale, travailleuse, économe et prudente, attachée à la terre plus encore par ses traditions, que par son intérêt : elle a su, à force de privations, attendre sans trop souffrir, la fin d'une crise qui, partout ailleurs, exerçait d'effrayants ravages.

Il semble cependant que le moment soit venu pour la France, d'entrer dans le cycle des nations qui ont institué avant elle le Livre foncier ; qu'il soit presque indispensable pour le développement de notre agriculture de posséder un levier de transformation, mis déjà à la disposition de l'agriculture des autres pays.

Les essais heureusement conduits dans les provinces rhénanes et en Alsace-Lorraine, offrent un grand intérêt pour le législateur ; car ces régions sont soumises au droit civil français que l'occupation de la Westphalie par les armées impériales y avait introduit ou que la possession, jusqu'en 1870, de nos provinces perdues y avait conservé. La réforme se présentait dans ces conditions, à peu-près comme elle se présenterait en France. La tentative faite en Angleterre, pour être d'une application moins directe, a cependant une importance tout aussi exceptionnelle. Elle prouve que nonobstant les difficultés juridiques les plus sérieuses, les complications légales les plus ardues, le Livre foncier peut être établi, répondre à tous les besoins, se plier à toutes les transactions. Elle montre, en outre, la possibilité de constituer sans un cadastre, les feuillets réels immobiliers. Enfin elle prouvera certainement que, même dans un pays vieux, où de multiples droits et de multiples servitudes s'enchevêtrent et se contredisent, les réclamations, les erreurs, et par suite les responsabilités pécuniaires encourues, sont excessivement rares et presque invraisemblables.

A ces divers titres, la législation anglaise de 1875 et de 1897, peut être étudiée avec fruit par tous ceux qu'intéresse et préoccupe la réforme de la législation immobilière française.

ANNEXES

I

Loi du 10 août 1875 pour simplifier les titres de propriété et faciliter le transfert des terres en Angleterre.

Art. 1. — Cette loi sera appelée : The Land Transfer Act. 1875.

Art. 2. — Cette loi ne s'applique pas à l'Ecosse et à l'Irlande. Ne seront soumises à l'immatriculation en vertu de cette loi, que les propriétés en freehold ou les propriétés en leasehold, ces dernières devant avoir leur origine directe ou indirecte dans une propriété en freehold. Le freehold coutumier ne sera pas soumis à l'immatriculation toutes les fois que l'intervention du seigneur du manoir sera nécessaire pour rendre valable la vente consentie par le tenancier coutumier.

Art. 3. — Cette loi entrera en vigueur le 1er janvier 1876...

Art. 4. — (Définitions.)

PREMIERE PARTIE

Inscription des immeubles sur le registre foncier

I

FREEHOLDS

Art. 5. — Un registre foncier sera établi et, à partir de la mise en vigueur de la loi,

a) Quiconque a contracté pour acheter à son profit personnel un bien-fonds en toute propriété, sujet ou non à des charges ;

b) Quiconque a des droits en son nom personnel, soit en vertu de la loi, soit en vertu de l'équité, à un bien-fonds en toute propriété, sujet ou non à des charges ;

c) Quiconque est capable de disposer à son profit personnel par vente d'un bien-fonds en toute propriété sujet ou non à des charges ;

Peut requérir du Registrar en vertu de cet act, l'enregistrement en son nom ou, à son lieu et place, au nom d'une ou plusieurs personnes dénommées, comme propriétaire avec un titre absolu ou simplement possessoire, pourvu toutefois que dans le cas de vente, le vendeur consente à la réquisition.

Art. 6. — Quand il devra résulter de l'inscription un titre absolu, l'enregistrement au profit du propriétaire n'aura lieu qu'après vérification du titre et son approbation par le Registrar.

Quand il ne s'agira que d'obtenir un titre possessoire, l'enregistrement pourra avoir lieu sur la justification des formalités qui pourraient être exigées à cette époque.

Art. 7. — L'immatriculation comme premier propriétaire inscrit avec titre absolu, investira la personne ainsi immatriculée du droit de propriété avec tous les droits et privilèges accessoires, sous réserve :

a) Des charges qui pourront être mentionnées sur le registre ;

b) De toutes les affectations ne rentrant pas dans la catégorie des charges, telles qu'elles sont désignées par la loi, sauf mention contraire au registre.

c) Lorsque le propriétaire inscrit n'aura pas un droit propre sur l'immeuble enregistré, sous réserve de tous les droits des tiers, mais libre de tous autres droits quelconques, même ceux de Sa Majesté et de ses héritiers et successeurs.

Art. 8. — L'immatriculation d'une personne comme premier propriétaire, inscrit à titre possessoire seulement, ne préjudiciera pas à la reconnaissance de tout droit de propriété dérogeant au titre du premier propriétaire : ledit droit existant ou susceptible de naître au moment de l'inscription dudit propriétaire. Sauf cette restriction, cette immatriculation aura le même effet que l'immatriculation avec titre absolu.

Art. 9. — Quand il doit résulter de l'inscription un titre absolu et qu'à l'examen du titre, il paraît au Registrar que le titre ne peut être admis pour une période limitée, ou est sujet à certaines réserves, le Registrar pourra, sur la demande de la partie et par une mention portée au registre, limiter le droit selon les documents qui lui sont soumis. Le titre enregistré avec ces restrictions s'appellera titre qualifié. L'enregistrement avec titre qualifié aura le même effet que l'en-

registrement avec titre absolu, sauf que cet enregistrement ne pourra préjudicier à la reconnaissance d'aucun des droits réservés.

Art. 10. — Lors de l'inscription sur le registre du nom du propriétaire, le Registrar devra, s'il en est requis, délivrer au propriétaire un certificat dit certificat terrier, qui énoncera si le titre est absolu, qualifié ou possessoire.

II

LEASEHOLDS

Art. 11. — Un registre séparé sera tenu pour les leaseholds et à partir de la mise en vigueur de la loi :

a) Toute personne qui a acheté un bail, soumis ou non à des charges d'une durée supérieure à 21 ans ou dont la durée serait subordonnée au moins à une ou plusieurs vies ;

b) Ou toute personne ayant qualité en droit ou en équité de se dire bénéficiaire d'un bail dans les mêmes conditions;

c) Ou pouvant en disposer à son bénéfice par voie de vente;

Pourra demander l'immatriculation de ce bail en son nom personnel ou au nom d'une ou plusieurs personnes, dans des conditions analogues à celles prévues à l'art. 5. Le bailleur-vendeur d'un leasehold devra consentir à ce que la demande en immatriculation soit présentée.

Tout contrat de leasehold contenant une prohibition générale d'aliénation ne pourra être soumis à l'immatriculation. S'il ne contient qu'une prohibition particulière d'aliénation, il ne pourra être enregistré qu'à condition de mentionner sur le registre cette prohibition, afin de prévenir les aliénations contraires à la convention.

(Application de cet article aux sous-locations) (1).

Art. 12. — (Abrogé.)

Art. 13. — L'immatriculation en vertu de la présente loi comme premier propriétaire inscrit d'une terre en leasehold, avec titre absolu, investira le locataire de la possession de la terre comprise audit bail avec tous les droits exprès ou implicites qui en dépendent sous réserve :

a) De toutes les conventions ou obligations expresses ou implicites qui peuvent peser sur la propriété ;

b) Des servitudes, s'il en existe ;

(1) Ajouté par le L. T. Act, 1897. Cédule I.

c) (A moins de mention contraire sur le registre), de tous les droits qui affectent la terre en leasehold et que la présente loi ne considère pas comme des servitudes ;

d) Lorsque le propriétaire n'a pas droit en son nom personnel à la propriété, de tous les droits auxquels la terre peut être soumise de ce fait.

Mais le leasehold sera libre de tous autres droits quels qu'ils soient, y compris ceux de Sa Majesté, de ses héritiers ou successeurs.

Art. 14, 15 et 16. — (Abrogés.)

FREEHOLDS ET LEASEHOLDS

Art. 17. — Le Registrar procédera à l'examen des titres suivant les règles prescrites.

1. Il donnera avis à toute personne ayant formé opposition à l'immatriculation et lui donnera toutes facilités pour s'opposer à l'immatriculation.

2. Il décidera sur les oppositions qui ont été formées, sauf appel de sa décision à la Cour, dans les formes prescrites.

3. S'il reconnaît, après examen, qu'il y a doute sur la valeur du titre, mais que néanmoins le détenteur actuel ne paraît pas devoir être troublé dans sa possession, il peut procéder de lui-même à l'immatriculation ou inviter le requérant à demander à la Cour d'ordonner qu'il y soit procédé.

4. Le Registrar peut accepter comme preuve tous papiers, états, ou actes authentiques ou sous-seings privés, ainsi que toutes déclarations statutaires, pourvu que ces pièces aient plus de vingt ans de date.

Art. 18. — Toute propriété immatriculée sera, sauf mention contraire au registre, réputée soumise aux obligations et droits, dont le détail suit. Ces obligations ne seront pas réputées être des charges dans le sens employé par cette loi.

1. Obligation de réparer les chemins, à raison de toute tenure féodale ou censitaire.

2. Droits de mutation par décès, impôt foncier, dîme ou toute redevance représentative.

3. Servitudes de « Common » (1), de pâturage, de parcours et toutes autres servitudes.

(1) On entend par le mot *common* des servitudes de pâture, de pêche, des droits de prendre de la tourbe ou de couper du bois, etc.

4. Droits aux mines *créés antérieurement à l'immatriculation de l'immeuble ou à la promulgation de la présente loi* (1).

5. Tous les droits nécessaires à l'exercice du droit aux mines : droits d'entrée, de recherche, d'usage, *créés antérieurement à l'immatriculation de l'immeuble ou à la promulgation de la présente loi* (1).

6. Droits de pêche, de chasse, droits seigneuriaux et franchises de toutes sortes, dont est grevée la terre immatriculée, *l'obligation de réparer le chœur d'une église, les obligations relatives aux endiguages et aux talus de rivières, les servitudes de drainage, les servitudes coutumières, droits du public et profits à prendre* (1).

7. Baux ou locations n'excédant pas vingt et un ans dans le cas où il y a occupation en vertu de ces locations *et sous réserve des dispositions de la loi de* 1897, *les droits acquis ou en cours d'acquisition, en vertu des lois sur la prescription* (1).

Observations : a) Dans le cas où il serait prouvé au Registrar que la terre dont il s'agit est exempte de l'impôt foncier ou de la dîme, il pourra le mentionner sur le registre.

b) Sur réquisition des intéressés, les commissaires des contributions pourront certifier que la terre est libre de tout droit de succession. La mention de l'existence de ce certificat sur le registre constituera la preuve du fait.

c) Le Registrar pourra, sur des justifications suffisantes, enregistrer le propriétaire de la terre comme propriétaire des mines et minières.

d) Ou, à l'inverse, il mentionnera le nom du propriétaire des mines et minières, quand la propriété sera distincte de celle de la terre et sur la demande du propriétaire de la surface seulement.

Lorsque l'existence d'un des droits mentionnés dans cet article aura été révélée au Registrar, celui-ci pourra, s'il le juge utile, les mentionner sur le registre. *Le pouvoir conféré au Registrar, sera exercé par lui dans tous les cas où l'extrait du titre produit au moment de l'immatriculation avec titre qualifié ou absolu révèlera l'existence de l'une des charges désignées aux* § 4 *et* 5 *ci-dessus. Lorsqu'une servitude est enregistrée comme charge foncière, les fonds dominant et servant doivent, autant que possible, être définis et mention d'un droit de réméré ou de réversion peut être inscrite sur le registre en vertu de ce paragraphe* (1).

(1) Ajouté par le L. T. Act, 1897. Cédule I.

Art. 19. — Lorsque ces droits ont été inscrits lors du premier enregistrement, le Registrar pourra, sur preuves suffisantes, radier les charges ainsi mentionnées. (Cet article s'applique également aux décharges partielles.)

Art. 20. — Le Registrar devra mentionner, sur preuves suffisantes, l'expiration des baux.

Art. 21. — (Abrogé.)

DEUXIEME PARTIE

Opérations enregistrées concernant les propriétés enregistrées

HYPOTHÈQUES DE LA PROPRIÉTÉ ENREGISTRÉE

Art. 22. — Tout propriétaire enregistré d'un freehold ou d'un leasehold peut grever la propriété du paiement à une époque déterminée d'une somme d'argent, productive ou non productive d'intérêts, avec ou sans pouvoir de vente à une époque fixée. Le nom du bénéficiaire, les détails des charges et le pouvoir de vente sont mentionnés au registre et il pourra en être délivré un extrait au bénéficiaire sur sa réquisition. *Les charges visées par cet article sont soumises aux prescriptions de la présente loi, relatives aux titres qualifiés et possessoires* (1).

Art. 23. — En cas de création d'une charge grevant un freehold, il y aura, entre le bénéficiaire et le propriétaire enregistré ou ses ayants-droit, convention implicite, sauf mention contraire au registre, par laquelle le propriétaire enregistré ou ses ayants-droit s'engagent à payer le principal et les intérêts aux époques et au taux indiqués et, dans le cas où le principal ne serait pas remboursé à l'expiration du contrat, à payer les intérêts semestriels, au taux fixé, sur la partie du principal non remboursée.

Art. 24. — En cas de création d'une charge grevant un leasehold, il y aura présomption entre le bénéficiaire et le propriétaire enregistré ou ses ayants-droit de l'existence d'une convention implicite, sauf mention contraire au registre, par laquelle le propriétaire-bailleur enregistré ou ses ayants-droit s'engagent à observer les clauses et conditions du bail et le preneur à exécuter fidèlement le bail et à indemniser le prêteur ou ses ayants-droit de tous frais faits par lui, en cas

(1) Ajouté par le L. T. Act, 1897. Cédule I.

de non paiement à l'échéance des loyers ou de non exécution des clauses de bail.

Art. 25. — Sauf inscription contraire sur le registre, le propriétaire enregistré d'une charge pourra, afin d'obtenir paiement de toutes les sommes qui lui sont dues en vertu d'une charge, prendre possession, à toute époque, de la terre hypothéquée ou de partie de celle-ci, ou en toucher les loyers sous réserve des droits d'un créancier qui lui serait préférable et des obligations imposées au mortgagiste en possession.

Art. 26. — Sauf inscription contraire sur le registre, le propriétaire enregistré d'une charge peut demander la forclusion ou la vente de la terre hypothéquée dans les mêmes formes que celles prévues en cas de transfert par voie de mortgage avec faculté de rachat.

Art. 27. — Sauf inscription contraire sur le registre, le propriétaire enregistré d'une charge avec pouvoir de vente pourra à tout moment, passé un certain délai, transférer la terre sur laquelle il a une charge enregistrée, de même que s'il était le propriétaire enregistré.

Art. 28. — Sauf mention contraire, les charges inscrites prendront rang selon la date de leur inscription.

Sur réquisition du propriétaire enregistré d'une charge ou sur preuves suffisantes, le Registrar opérera la radiation de la charge par annulation ou autrement.

Cet article s'applique également aux décharges partielles (1).

TRANSFERT DE FREEHOLD

Art. 29 — Tout propriétaire enregistré de freehold peut transférer dans la forme prescrite tout ou partie de sa propriété. Le transfert sera opéré par le Registrar qui inscrira l'acquéreur comme propriétaire. Jusqu'au moment de l'inscription, le vendeur sera considéré comme le propriétaire. Une fois l'inscription faite, l'acquéreur pourra se faire délivrer un certificat terrier. En cas de vente partielle, le Registrar pourra aussi délivrer au vendeur un nouveau certificat contenant une description de la partie dont il reste propriétaire.

Art. 30. — Une fois inscrit, le transfert à titre onéreux d'un freehold immatriculé avec titre absolu, conférera à l'ac-

(1) Ajouté par le L. T. Act, 1897. Cédule I.

quéreur la propriété et tous les droits qui s'y rattachent, libres de tous autres droits que ceux réservés à l'article 18.

Art. 31. — Le transfert à titre onéreux d'un freehold immatriculé avec titre qualifié, aura les mêmes effets que ceux prévus à l'article précédent, sous réserve toutefois des droits mentionnés dans la qualification.

Art. 32. — Le transfert à titre onéreux d'un freehold immatriculé avec titre possessoire, ne préjudiciera pas aux droits contraires aux titres du premier propriétaire immatriculé et existant au moment de la première immatriculation. Sous cette réserve, il aura les mêmes effets que le transfert à titre onéreux d'un freehold immatriculé avec titre absolu.

Art. 33. — Un transfert à titre gratuit d'un freehold immatriculé sera sans effet en ce qui concerne les droits même non enregistrés conférés par le cédant sur la propriété. Mais sous cette réserve, il aura à tous égard et notamment en ce qui concerne les transactions immatriculées consenties par le cessionnaire le même effet qu'un transfert à titre onéreux.

TRANSFERT DES LEASEHOLDS

Art. 34. — Tout propriétaire enregistré d'un leasehold peut transférer tout ou partie de son droit. La cession sera complète à partir de l'inscription. Jusqu'à ce moment, le cédant conservera tous ses droits.

Art. 35. — Le transfert à titre onéreux d'un leasehold immatriculé, avec un titre absolu ou qualifié, conférera, une fois inscrit, au cessionnaire la possession du leasehold cédé tel qu'il est décrit sur le registre, avec tous les droits qui y sont attachés, soit expressément, soit implicitement, sous réserve ;

1° Des conventions spéciales relatives au leasehold, expresses ou implicites ;

2° Des servitudes inscrites ;

3° Sauf mention contraire, des droits résignés à l'art. 18, mais libre de tous autres droits ou intérêts quelconques, y compris les droits de Sa Majesté et de ses héritiers, à l'exception toutefois des droits ou intérêts qui ont été exceptés de l'immatriculation et qui ne seront pas affectés par le transfert.

Art. 36 et 37. — (Abrogés.)

Art. 38. — Toute cession qui n'est pas faite à titre onéreux laissera le cessionnaire soumis aux droits même non enregistrés qui grevaient le cédant. Sous cette réserve, elle aura les mêmes effets qu'un transfert à titre onéreux.

Art. 39. — Le transfert d'un leasehold, à moins de convention contraire, impliquera de la part du cédant, l'exécution complète du bail dans le passé, tant par le bailleur que par le preneur, et de la part du cessionnaire, la garantie de l'exécution complète du bail à partir dudit transfert, de telle sorte que le cédant ne puisse plus être inquiété.

TRANSFERT DES CHARGES

Art. 40. — Le propriétaire enregistré d'une charge peut transférer dans la forme prescrite cette charge à un autre propriétaire. Le transfert sera accompli par l'inscription du nouveau propriétaire. Le Registrar délivrera aussi, s'il en est requis, un nouveau certificat de charge. Le cédant restera propriétaire jusqu'à l'inscription du cessionnaire.

Le cessionnaire à titre onéreux inscrit d'une charge et ses successeurs ne seront pas atteints dans leurs droits par une irrégularité ou une nullité ayant affecté la charge dès son origine, quand le cessionnaire n'a pas été instruit de ces irrégularités au moment du transfert (1).

TRANSMISSION DE LA TERRE ET DES CHARGES

Art. 41. — A la mort du seul propriétaire enregistré ou du survivant des propriétaires conjoints d'un freehold, le Registrar enregistrera le nouveau propriétaire sur la réquisition de toute personne intéressée, en tenant compte des différents droits existant sur cette terre et en se guidant pour le choix du nouveau propriétaire sur les titres dérivant de la loi.

Toute personne à laquelle la décision du Registrar pourra faire grief, aura la faculté d'interjeter appel devant la Cour.

Art. 42. — A la mort du seul propriétaire enregistré ou du survivant des propriétaires conjoints d'un leasehold ou d'un droit réel, l'exécuteur ou l'administrateur des biens de ce propriétaire décédé aura qualité à être enregistré à ses lieu et place.

Art. 43. — En cas de banqueroute d'un propriétaire enregistré d'un immeuble ou d'un droit réel ou en cas de liquidation amiable, son fidéicommissaire pourra être enregistré à ses lieu et place.

Art. 44 et 45 (articles relatifs aux immeubles appartenant

(1) Ajouté par le L. T. Act, 1897, Cédule I.

aux femmes mariées, devenus sans application pour les femmes mariées depuis le 1er janvier 1883.)

Art. 46. — Toute personne inscrite à la place d'un *de cujus* ou d'un failli détiendra la propriété ou la charge aux lieu et place de celui qui était inscrit sous réserve de tous droits non enregistrés qui grevaient la propriété ou la charge. Pour le surplus, l'inscription aura les mêmes effets qu'un transfert à titre onéreux.

Art. 47. — La personne ayant qualité pour être inscrite comme propriétaire d'une terre ou d'une charge, par suite du décès ou de la déconfiture du propriétaire enregistré, devra fournir la preuve de son droit.

Art. 48. — (Abrogation de l'art. V du Vendor and Purchaser Act, 1874.)

TROISIEME PARTIE

Opérations non enregistrées, relatives à la terre enregistrée

Art. 49. — Le propriétaire inscrit a seul le droit de transférer ou de grever la terre par disposition enregistrée, mais toute personne ayant titre suffisant, pourra constituer des droits sur cette même terre comme si elle n'était pas enregistrée et les garantir contre tout acte émanant du propriétaire enregistré, en faisant inscrire tout avis, défense ou restriction mentionnée dans cette loi, conformément aux articles 53 et suivants.

Le propriétaire inscrit a seul le droit de transférer une charge enregistrée sur une terre enregistrée, néanmoins il peut être sur ces terres et charges constitué des droits non enregistrés, sauf à respecter le droit du propriétaire enregistré.

MENTION DES BAUX

Art. 50. — Tout preneur ou toute personne ayant un intérêt à un bail d'une propriété enregistrée ou à une convention y relative, peut demander au Registrar de mentionner ce droit de bail sur le registre, lorsque la durée sera de plus de vingt et un ans ou soumise à une ou plusieurs vies ou lorsqu'il n'y aura pas occupation. Une fois inscrit, le bail sera considéré être un droit réel qui grèvera le propriétaire et tous ses ayants-cause, sauf toutefois les propriétaires de charges inscrites antérieurement à la mention du bail.

Art. 51. — Pour faire inscrire la mention d'un lease, si le

propriétaire enregistré n'y consent pas, le demandeur devra obtenir de la Cour une ordonnance l'autorisant à prendre cette inscription. Il la présentera au Registrar avec le bail ou une copie de celui-ci. Le Registrar sur le vu de ces pièces mentionnera le bail au registre et le lease ainsi déposé, sera présumé être le titre véritable du locataire. Si le propriétaire enregistré consent, la mention sera faite sur le vu de preuves suffisantes.

MENTION DES DROITS DE DOUAIRE ET DE COURTOISIE

Art. 52. — Toute personne investie d'un droit de douaire ou de courtoisie sur une propriété enregistrée peut requérir l'inscription de cette mention sur le registre. Le Registrar fera cette inscription sur le vu des justifications suffisantes. Une fois mentionnés, ces droits seront considérés être des droits réels pouvant faire l'objet de transactions.

OPPOSITION A L'INSCRIPTION DE TOUS ACTES TRANSLATIFS DE DROITS

Art. 53. — Toute personne ayant des droits en vertu d'un titre non enregistré ou créancière en vertu d'un jugement exécutoire peut former opposition entre les mains du Registrar. Cette opposition aura pour effet d'empêcher toute cession de la part du propriétaire inscrit, sans qu'avis ait été donné à l'opposant.

A l'appui de cette opposition, l'opposant ou son mandataire produira un affidavit dans la forme prescrite.

Les personnes mentionnées aux articles 50 et 52 ne pourront former cette opposition.

Art. 54. — Postérieurement à cette opposition, aucune transaction ne pourra être enregistrée sans le consentement de l'opposant. Avis lui sera donné, l'avertissant que passé un certain délai, l'opposition cesserait d'avoir effet. A l'expiration de ce délai, l'inscription aura lieu comme si l'opposition n'avait pas été formée, sauf décision contraire du Registrar.

Art. 55. — Si, avant l'expiration du délai, l'opposant ou son représentant comparait devant le Registrar et lui donne des garanties suffisantes d'indemniser le requérant pour le retard apporté à l'enregistrement de la transaction, le Registrar peut donner tel nouveau délai qu'il juge bon.

Art. 56. — Si une personne fait opposition sans raison

sérieuse, les parties lésées pourront demander des dommages-intérêts qui seront recouvrés comme une dette par la partie lésée.

Toute personne lésée par une décision du Registrar relative à une opposition, peut interjeter appel devant la Cour.

Art. 57. — La Cour ou le Registrar peuvent, à la requête d'un intéressé faite dans la forme prescrite, après toutes enquêtes, publications ou citations jugées nécessaires, ordonner d'inscrire une défense, soit pour une période déterminée, soit subordonnée à l'arrivée d'un événement, soit jusqu'à l'inscription d'une mention d'annulation, interdisant toutes transactions relatives à une propriété ou à une charge enregistrée.

La Cour ou le Registrar peuvent subordonner cette inscription à telles conditions qui leur semblent équitables, et en ordonner la radiation quand il leur plaît.

Toute personne peut en appeler à la Cour d'une décision du Registrar lui faisant grief.

Art. 58. — Tout propriétaire inscrit d'une terre ou d'*une charge* (1), pourra exiger du Registrar qu'aucun transfert ou *constitution de droit réel* (1) ne soit effectuée sur le registre que s'il en a été avisé par une lettre à lui adressée par la voie de la poste, que si le consentement d'une personne désignée comme mandataire est acquis ou sous toute autre condition imposée par le requérant et approuvée par le Registrar.

Art. 59. — Le Registrar inscrira cette mention sur le registre au vu de justification suffisantes du droit de propriété et aucun transfert ne pourra être fait sans l'accomplissement des formalités requises. Le Registrar aura cependant le droit de refuser cette inscription si la requête est conçue dans une forme irrégulière, s'il juge cette inscription mauvaise, déraisonnable ou calculée pour causer des difficultés inutiles.

D'ailleurs, toute personne intéressée à l'existence de cette mention pourra en demander l'annulation au Registrar. Un ordre de la Cour peut aussi l'annuler (2).

(1) Ajouté par le L. T. Act, 1897. Cédule I.

(2) Cet article est applicable aux charges foncières aussi bien qu'aux immeubles en vertu du L. T. Act de 1897. Cédule I.

QUATRIEME PARTIE

Dispositions supplémentaires. — Opposition à l'immatriculation d'une propriété

Art. 60. — Toute personne ayant ou prétendant avoir des droits sur une terre non encore immatriculée peut faire au Registrar une opposition en vue de recevoir avis de toute demande qui pourrait être faite en vue de l'immatriculation de l'immeuble.

Art. 61. — Cette défense sera accompagnée d'un affidavit ou déclaration dans les formes prescrites indiquant la nature du droit de l'opposant, la terre qui en est l'objet et tous autres renseignements nécessaires.

Art. 62. — Postérieurement à l'opposition, aucune inscription ne pourra être prise, tant que l'opposant n'aura pas reçu avis et que les délais que cet avis lui aura imparti pour comparaître ne seront pas écoulés, à moins que l'opposant n'ait comparu.

Art. 63. — Si une personne fait une opposition injustifiée, elle devra indemniser tous ceux qui auraient été lésés. Cette indemnité sera recouvrée comme une dette.

Art. 64. — L'opposition ainsi faite ne préjudiciera au titre d'aucune personne et n'aura d'effet que pour l'application de la présente loi.

Art. 65 et 66. — (Dispositions spéciales pour les terres de la Couronne.)

FORMALITÉS PRÉCÉDANT OU ACCOMPAGNANT L'ENREGISTREMENT

Art. 67. — (Mentions nécessaires si la terre est détenue en vertu de titres complexes.)

Art. 68. — Toute personne disposant sur une propriété d'un pouvoir de vente en vertu d'un fidéicommis et tout créancier mortgagiste ayant un pouvoir de vente peuvent autoriser l'acquéreur à faire une demande en immatriculation des biens vendus. Ils peuvent consentir à ce que l'accomplissement du contrat soit subordonné à l'immatriculation. Ils peuvent eux-mêmes demander à être immatriculés, sauf le consentement des autres intéressés qui peut être requis en vue de leur permettre d'exercer leur pouvoir de vente. Le montant des frais acquittés par cette personne sera déterminé par le Registrar et sera recouvrable, comme des frais dûment faits, sur toute somme

dont elle disposerait en vertu de son pouvoir de vente, sans être tenue de rendre compte de cet emploi suivant la jurisprudence d'équité.

ART. 69. — Les copropriétaires, au cas d'indivision peuvent requérir leur inscription comme propriétaires conjoints, dans les mêmes formes que s'il s'agissait d'un seul propriétaire.

ART. 70. — Le Registrar peut exiger du requérant un affidavit par lequel celui-ci affirmera n'avoir retenu aucun des titres qui doivent être soumis à l'examen du Registrar. Si le Registrar juge la preuve de la propriété suffisante, il peut arrêter l'examen des titres.

ART. 71. — Au cours de l'examen des titres le Registrar peut requérir la production de pièces retenues par les tiers. Toute personne lésée par cet acte du Registrar peut interjeter appel devant la Cour. Le refus d'obtempérer à l'ordre du Registrar sera puni comme s'il s'agissait d'une contravention à une ordonnance de la Cour.

ART. 72. — Un timbre ou toute autre marque sera apposée sur les titres produits, afin de révéler l'enregistrement à tout acquéreur. *Toutefois, en cas d'enregistrement avec titre possessoire, le Registrar peut accomplir toute formalité sur la présentation de preuves suffisantes ou sur le vu de la dispense de leur production dans des circonstances spéciales* (1).

ART. 73. — (Taxation des frais par un fonctionnaire de la Chancellerie.)

QUESTIONS DOUTEUSES S'ÉLEVANT SUR LE TITRE

ART. 74. — Au cas de doute sur un point de fait ou de droit relatif à un titre, le Registrar, sur réquisition de la partie intéressée, pourra préparer une espèce destinée à être soumise à l'une des Cours supérieures de S. M. avec faculté pour la Cour de déterminer le point de fait à soumettre au Jury. Le Registrar pourra indiquer le nom des parties et les formalités à suivre pour saisir la Cour.

ART. 75. — La décision de la Cour sera souveraine à moins qu'elle n'autorise l'appel.

ART. 76. — Le Cour pourra, sur la réquisition des intéressés, prendre telles dispositions qu'elle jugera utile, afin de

(1) Ajouté par le L. T. Act, 1897. Cédule I.

sauvegarder les droits des enfants, femmes mariées, fous, idiots ou absents, sur la propriété dont le titre fait l'objet de la contestation.

Art. 77. — La Cour pourra entendre les allégations de la partie comparante, consacrer ou annuler les actes du Registrar, nommer un gardien ou une autre personne pour assister les enfants, nés ou conçus, femmes mariées, idiots, fous ou absents, et si la Cour juge que ces personnes sont suffisamment représentées, elle pourra rendre une ordonnance décidant que toutes les personnes sans exception sont liées par la décision de la Cour qui avait connaissance de la situation dans laquelle certaines parties se trouvaient.

CERTIFICATS TERRIERS. — COPIES ENREGISTRÉES DE LEASE. — CERTIFICATS DE CHARGES FONCIÈRES.

Art. 78. — (Abrogé.)

Art. 79. — Le titre primitivement donné pourra être renouvelé, pourvu qu'il soit présenté au Registrar.

Art. 80. — Tout certificat terrier ou tout certificat de charge vaudra comme preuve des mentions qu'il contient. Toute copie enregistrée d'un lease vaudra comme preuve des mentions contenues dans le lease.

Art. 81. — (Abrogé.)

IMMEUBLES D'UNE NATURE SPÉCIALE

Art. 82. — Les immeubles d'une nature spéciale tels que l'advowson, le droit aux mines et minières et autres droits incorporels, pourront être enregistrés comme la terre.

Le Registrar pourra également enregistrer toute rente foncière ou autre concession avec réserve de rentes ou de services à laquelle un freehold enregistré ou pouvant l'être peut être soumis, avec mention de la terre à laquelle elle s'applique, des services exigibles, des conditions prévues en cas de non paiement de la rente ou de non-accomplissement des services. Cette mention servira de preuve de son contenu.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 83. — 1. Ni le Registrar ni aucune autre personne disposant d'un immeuble enregistré ou d'une charge enregistrée ne pourront voir leurs droits modifiés par la mention d'un

fidéicommis formel, implicite ou par induction ; les références aux fidéicommis seront autant que possible exclues du registre (1).

2. (Abrogé.)

3. Si le nombre des propriétaires se trouve réduit au-dessous d'un certain chiffre, un ordre de la Cour ou du Registrar (sauf appel à la Cour), sera nécessaire pour autoriser l'immatriculation d'une disposition relative à la propriété.

4. Lorsque les biens sont enregistrés au nom du mari et de la femme, aucune disposition ne peut être enregistrée tant que la femme, si elle est vivante, n'aura pas donné son consentement, en dehors de la présence de son mari et après avoir reçu des explications complètes sur ses droits et les effets de son acte (2).

5 et 6. (Abrogés.)

7. Avant toute immatriculation ou tout enregistrement postérieur, le Registrar doit s'assurer du paiement des droits exigibles, comme s'il ne s'agissait pas d'une disposition enregistrée.

8. Les dispositions de la présente loi relative à l'obligation réelle pesant sur la propriété enregistrée pour l'acquit de droits de succession, à la délivrance par les commissaires de l'Inland Revenue d'un certificat constatant l'exemption, à la notification au Registrar de cette exemption ainsi qu'à ses effets, s'appliqueront avec les modifications nécessaires aux charges enregistrées.

Art. 84. — Au moment de l'immatriculation ou d'une vente, peuvent être mentionnées sur le registre toute servitude non œdificandi ou autre condition grevant la terre et relative à son usage. L'acquéreur et ses ayants-droit devront respecter cette servitude. Un ordre de la Cour peut la modifier ou la supprimer sur preuve que cette modification ou cette suppression sera utile aux personnes intéressées à son existence. Cet article s'appliquera à toute condition restrictive capable d'affecter les cessions par voie de mention. *Des conditions grevant la terre peuvent être inscrites à tout moment sur le registre* (1).

Art. 85. — Application de la loi aux biens enregistrés en vertu du Trustee Act de 1850.

(1) Ajouté par le L. T. Act, 1897. Cédule I.

(2) N'est plus applicable aux femmes mariées depuis le 1er janvier 1883, ni à la propriété dont une femme mariée est investie pour son usage personnel.

Art. 86. — Le Registrar, l'assistant Registrar ou tout autre fonctionnaire subordonné ne sera pas responsable de tout acte ou de tout fait accompli ou omis de bonne foi dans l'exercice réel ou supposé des pouvoirs qui lui sont ou seront conférés par la loi ou les règlements.

FEMMES MARIÉES

Art. 87. — Lorsqu'une femme mariée propriétaire pour son usage personnel et sans interdiction d'aliéner, désire donner un consentement ou être partie à une procédure engagée en vertu de cet acte, elle sera réputée être une femme non mariée ; mais dans les autres cas, lorsqu'une femme mariée désire donner son consentement ou être partie à une procédure engagée en vertu de cet acte, elle subira un examen dans la forme prescrite et il sera prouvé qu'elle agit librement et volontairement. La Cour peut, si elle le juge bon, désigner une personne pour agir comme son ami proche en vue de la procédure engagée pour l'exécution de cet acte.

ENFANTS ET ALIÉNÉS

Art. 88. — Lorsqu'une personne pourrait, si elle n'était pas incapable, faire une demande ou un acte, donner un consentement ou être partie à une procédure relative à une terre ou une charge, et que cette personne est un enfant, un idiot ou un fou, le gardien ou le Comité d'administration des biens de cette personne peut faire tous ces actes en son nom.

S'il n'a pas été nommé de gardien ou de Comité d'administration des biens d'un enfant, fou ou idiot ou lorsqu'une personne est faible d'esprit ou incapable de faire ses affaires mais n'a pas été déclarée folle après examen, la Cour pourra désigner, en vue de l'exécution de cet acte, un gardien à ces personnes.

Art. 89. — Toute personne inscrite soit comme propriétaire de la terre, soit comme opposant à une immatriculation, soit comme personne ayant qualité pour recevoir avis, doit élire domicile dans le Royaume-Uni et le faire connaître au Registrar.

Art. 90. — Tout avis sera remis à personne ou adressé par lettre recommandée marquée à l'intérieur du timbre du service et envoyée à l'adresse indiquée. Cette lettre sera censée

être parvenue dans le délai déterminé par le Registrar (au moins 7 jours), si elle n'a pas été retournée au Bureau d'immatriculation.

Art. 91. — (Retour immédiat des lettres au Land Registry en cas de non-distribution).

Art. 92. — L'acquéreur à titre onéreux n'encourra aucune déchéance, soit que l'avis prescrit n'ait pas été envoyé, soit qu'il n'ait pas été reçu.

EXÉCUTION DES CONTRATS

Art. 93. — Lorsque l'exécution matérielle d'une obligation relative à des charges ou à des terres enregistrées sera demandée à une Cour, elle pourra faire appeler en cause toute personne inscrite sur le registre comme ayant des droits réels ou ayant fait mentionner une opposition ; elle recherchera la cause de l'inexécution du contrat et assurera à l'encontre de toutes les parties l'exécution de sa décision.

Art. 94. — S'il s'agit d'une vente de terre ou de charge, les frais de ces interventions resteront à la charge du vendeur (sauf décision contraire de la Cour), et seront taxés comme les frais des solicitors.

RECTIFICATIONS DU REGISTRE

Art. 95. — Les tribunaux pourront, en adjugeant à une personne des droits sur une terre enregistrée, ordonner comme conséquence de cette décision, les rectifications nécessaires au registre sous réserve de tous droits acquis par l'enregistrement.

Art. 96. — Toute personne lésée par un enregistrement, un défaut d'enregistrement ou un retard inutile dans l'enregistrement peut, sous réserve des droits acquis par enregistrement, recourir à la Cour pour faire opérer la rectification. La Cour peut, soit rejeter la demande avec ou sans condamnation du demandeur à des dommages-intérêts, soit si la demande est fondée, faire opérer la rectification au registre.

Art. 97. — Le Registrar déférera aux injonctions de toute Cour compétente, relativement à une terre enregistrée, sur la remise qui lui sera faite de la décision ou d'une copie officielle.

DISPOSITIONS EN CAS DE FRAUDE

Art. 98. — Sous réserve des dispositions de cette loi, relatives aux actes à titre onéreux enregistrés, tout transfert ou toute charge foncière qui serait frauduleuse ou nulle, si elle n'était pas enregistrée, sera nonobstant l'enregistrement considérée comme frauduleuse ou nulle.

Art. 99. — Au cours de la procédure devant le Registrar ou la Cour, toute suppression coupable ou toute tentative ou complicité de suppression de titre sera punie d'un emprisonnement ne dépassant pas deux ans avec ou sans travaux forcés ou d'une amende ne dépassant pas 500 livres sterlings.

Art. 100. — Les mêmes peines sont applicables à toute personne ayant procuré ou tenté de procurer une mention ou une radiation frauduleuse sur le registre. Toute inscription ainsi obtenue sera nulle et de nul effet pour les auteurs et les complices de la fraude.

Art. 101. — Les mêmes peines sont applicables à toute personne ayant sciemment et volontairement fait une déclaration statutaire fausse, alors que cette déclaration était nécessaire, en vertu de la présente loi.

Art. 102. — Les condamnations pénales n'affecteront pas l'action civile de la partie lésée.

Art. 103. — Personne ne pourra invoquer cette loi pour refuser de répondre au cours de tout procès aux questions qui pourront lui être adressées. Mais aucune réponse ainsi faite ne pourra être invoquée dans une procédure criminelle contre la personne qui l'aura faite.

CONSULTATION DES REGISTRES

Art. 104. — Sous réserve des règlements et exceptions, ainsi que du paiement des droits fixés par un règlement général, les personnes enregistrées comme propriétaires, d'une terre ou d'une charge foncière et les personnes dûment autorisées par le propriétaire, par un ordre de la Cour, ou par un règlement, sont seules admises à consulter et à prendre copie intégrale ou par extraits du registre ou d'un document confié à la garde du Registrar et relatif à la propriété ou à la charge foncière.

Art. 105. — (Réserve des droits de S. M. à la deshérence ou à la confiscation.)

CINQUIEME PARTIE

Dispositions réglementaires et diverses.

I. — BUREAU D'IMMATRICULATION

Art. 106. — Il est créé à Londres un service dit Bureau d'immatriculation, sous la direction d'un Registrar nommé par le Lord Chancelier et assisté de tels fonctionnaires, que le Lord Chancelier (d'accord avec les commissaires de la trésorerie sur le nombre) déterminera.

Pour être Registrar, il faut avoir été barrister pendant au moins 10 ans. Pour être Registrar-adjoint, il faut avoir été barrister, solicitor ou avoué chargé spécialement des actes translatifs de propriété pendant au moins 5 ans.

(Appointements déterminés par les commissaires de la trésorerie et acquittés ainsi que les dépenses accessoires sur les fonds votés par le Parlement.)

Le Lord Chancelier peut de temps à autre, faire des règlements fixant les attributions du Bureau d'immatriculation, les devoirs respectifs des fonctionnaires, les actes qui peuvent être délégués au Registrar-adjoint. Ces règlements auront les mêmes effets que s'ils avaient été sanctionnés par cette loi.

Art. 107. — Il y aura un sceau spécial pour le Bureau d'immatriculation.

Art. 108. — Le Registrar dirige le travail du Bureau d'immatriculation.

Art. 109. — Le Registrar ou tout fonctionnaire du Bureau désigné par lui, peut déférer le serment ou recevoir une déclaration volontaire en vue de l'exécution de cette loi. Le Registrar peut adresser, sous le sceau du Bureau, une réquisition d'avoir à se présenter à toute personne dont l'audition lui paraît utile ; il peut aussi, par une semblable réquisition, demander la production de tous documents; il peut interroger sous la foi du serment toute personne se présentant devant lui et lui demander de prêter serment, il peut allouer à toute personne citée une indemnité raisonnable pour son déplacement.

Art. 110. — Si une personne néglige ou refuse d'obtempérer aux injonctions qui lui ont été signifiées, de produire les

cartes, plans, livres ou autres documents qu'elle a été invitée à communiquer ou de répondre sous la foi du serment ou autrement aux questions qui peuvent lui être légalement posées en vertu de cette loi, elle pourra être condamnée à une amende n'excédant pas 20 livres sterlings; recouvrable comme en matière de juridiction sommaire; mais aucune personne ne sera convoquée ou mise en demeure de produire des documents, sans que les frais de son voyage ou de ses démarches lui aient été payés ou offerts.

Art. 111. — Sous réserve des dispositions de la présente loi, le Lord Chancelier peut, sur l'avis et la proposition du Registrar, faire, modifier, annuler ou augmenter les règlements généraux tendant à déterminer :

1. La manière de tenir le registre.

2. Les diverses formalités à observer, au cours de l'immatriculation.

3. Les conditions dans lesquelles seront conservés ou détruits les actes remis au Registrar.

4 et 5. Les frais à percevoir par les solicitors ou les avoués à l'occasion de toute opération relative à l'immatriculation.

6 et 7. Toutes questions relatives à l'exécution de la présente loi.

Tous les règlements faits en exécution de cet article, seront considérés comme promulgués en vertu des pouvoirs conférés par cette loi, auront la même force que s'ils avaient été consacrés par une loi et seront notifiés judiciairement.

Tous les règlements faits en exécution de cet article seront soumis aux deux Chambres trois semaines après leur promulgation si le Parlement est en session et trois semaines après le commencement de la session suivante, si le Parlement est prorogé.

Art. 112. — Le Lord Chancelier peut, avec le concours des commissaires de la trésorerie, faire tous les règlements relatifs aux frais à percevoir, en vertu de la présente loi pourvu que les frais soient proportionnels :

1. En cas d'immatriculation ou d'un transfert de propriété à l'occasion d'une vente, à la valeur d'achat de la propriété.

2. En cas d'immatriculation ou d'un transfert de propriété sans qu'il y ait eu vente, à la valeur de la propriété déterminée d'après une règle déterminée.

3. En cas d'immatriculation ou d'un transfert de charge à la valeur de la charge foncière.

Art. 113. — (Abrogé.)

DÉTERMINATION DES TRIBUNAUX COMPÉTENTS : LEURS POUVOIRS

Art. 114. — En vue de l'application de la présente loi, la Cour signifie la Cour de la Chancellerie ou du Comté, suivant qu'il sera prescrit par les règlements généraux.

La Cour du Comté aura, dans tous les cas où elle a juridiction en vertu de cette loi, les mêmes pouvoirs que la Cour de la Chancellerie.

La juridiction conférée à la Cour de la Chancellerie ou du Comté, en vertu de cette loi, peut être exercée par un juge de ladite Cour, soit en audience publique, soit en Chambre du Conseil.

Art. 115. — Le Lord Chancelier peut déléguer à un ou plusieurs juges de ces cours les pouvoirs confiés à la Cour toute entière.

Art. 116. — Toute personne lésée par une ordonnance d'un juge de Comté peut en appeler à la Cour de la Chancellerie.

La Cour, saisie par cet appel, peut confirmer, infirmer ou réformer l'ordonnance, décider qui supportera les frais de première instance ou d'appel.

Art. 117. — Toute personne lésée par un jugement de la Cour de la Chancellerie, rendu sans qu'il y ait déjà eu un jugement de la Cour de Comté, peut appeler de ce jugement de la même manière que pour les autres décisions de la Cour de la Chancellerie sujettes à appel.

DISTRICTS D'ENREGISTREMENT

Art. 118. — Le Lord Chancelier, assisté des commissaires de la trésorerie, peut par des ordonnances générales :

1. Créer des bureaux de districts en vue de l'immatriculation.

2. Porter cette création à la connaissance du public par un avis public dans la *London Gazette*.

3. Commencer l'immatriculation dans un ou plusieurs districts.

4. Nommer des Registrars, Registrars-adjoints ou autres fonctionnaires pour diriger et faire le travail d'immatriculation dans le bureau de district.

Le Lord Chancelier peut, assisté des mêmes personnes, modifier ou abroger les ordonnances ainsi rendues.

Art. 119. — Nul ne pourra être nommé Registrar du dis-

trict, s'il n'est pas barrister (avocat), solicitor, ou avoué chargé spécialement des transmissions de propriété depuis au moins 10 ans ; Registrar de district adjoint, s'il ne remplit pas ces fonctions depuis au moins 5 ans. Un Registrar ou un Registrar-adjoint de district peut, avec l'autorisation du Chancelier, exercer une autre profession.

Art. 120. — Il y aura un sceau spécial pour chaque district. Tout document produit revêtu de ce sceau pourra servir de preuve ; si ce document est une copie, elle servira de preuve comme l'original.

Art. 121. — Sous réserve des dispositions du Règlement général, le Registrar de district et le Registrar-adjoint de district auront les mêmes pouvoirs et traitements que ceux conférés ou alloués aux Registrar et Registrar-adjoint du Bureau central ; leurs décisions seront sujettes à appel et pourront être homologuées par la Cour. Mais le Chancelier peut, par le Règlement général, prescrire au Registrar de district, en ce qui concerne la procédure de la première immatriculation, ou les affaires soumises à son examen, d'en référer au Registrar ou au Registrar-adjoint du Bureau central et de n'agir que sous son autorité. Ce règlement pourra être modifié ou abrogé; il aura la même valeur que s'il avait été inséré dans la loi et sera notifié judiciairement.

Art. 122. — Les règlements généraux, ordonnances, formules, instructions et tarifs applicables au Bureau central seront applicables aux Bureaux de district, sous réserve des modifications qui pourraient être introduites par le Lord Chancelier, assisté des commissaires de la trésorerie.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 123 à 126.

Art. 127. — (Les terres situées dans le Comté de Middlesex, dans les trois Ridings du Comté d'York, dans la ville et le Comté de Kingston upon Hull, seront au cas où elles seraient immatriculées conformément aux dispositions de la présente loi, affranchies des formalités établies précédemment dans ces districts.)

Art. 128. — (Les Registrars de ces districts pourront réclamer une indemnité pour l'atteinte portée par l'article précédent au montant de leurs émoluments.)

Art. 129. — Abrogation de l'article 7 du Vendor and Purchaser act de 1874.

II

Loi du 6 août 1897 pour établir un ordre de représentation pour les biens réels et modifier le Land Transfer Act de 1875.

PREMIERE PARTIE

Etablissement de représentants pour les biens réels

Article premier. — 1° Lorsqu'un bien réel est possédé par une personne sans qu'une autre personne ait sur ce bien un droit de survivance, à la mort du propriétaire, il passera et appartiendra, nonobstant tout testament, aux représentants pour les biens personnels du *de-cujus*. Il deviendra leur propriété comme s'il s'agissait de biens immobiliers temporaires.

2° Cet article s'applique à tout bien immobilier sur lequel une personne a, par testament, un pouvoir général de disposition équivalent au droit de propriété.

3° Le jugement d'homologation du testament et les lettres d'administration peuvent être accordés pour les biens réels, seulement alors qu'il n'y aurait pas de biens personnels.

4° L'expression « bien réel » ne doit pas dans cette loi être considérée comme comprenant les biens en copyhold ou en freehold coutumier, toutes les fois qu'une concession ou un acte du Lord du manoir est nécessaire pour parfaire le titre de propriété de celui qui acquiert d'un tenancier coutumier.

5° Cet article ne s'applique que pour les décès postérieurs à la loi.

Art. 2. — 1° Sous les réserves ci-dessous mentionnées, les représentants personnels du *de cujus* détiendront en fidéicommis les biens réels pour les personnes ayant qualité pour en bénéficier. Ces représentants personnels pourront requérir le transfert d'un bien réel, comme les personnes ayant qualité pour bénéficier des biens personnels peuvent requérir le transfert de ces biens.

2° Toutes les lois et tous les règlements réglant les effets des jugements d'homologation et des lettres d'administration

en ce qui concerne les biens immobiliers temporaires, leur gestion avant l'obtention du jugement ou des lettres, le paiement des frais d'administration, toutes les autres questions relatives à l'administration des biens personnels et les pouvoirs, droits, devoirs et obligations des représentants personnels eu égard aux biens personnels, sont, autant que possible, applicables aux biens réels.

On agira comme si ce bien réel était un bien immobilier temporaire, sous cette réserve qu'il ne sera pas possible pour un ou quelques-uns des représentants personnels, de vendre ou de transférer le bien réel sans obtenir l'autorisation de la Cour.

3° Dans l'administration de la succession d'une personne, décédée, après la mise en vigueur de cette loi, ses biens réels seront soumis aux mêmes règles et obligations, que s'il s'agissait de biens personnels. Toutefois, rien dans cette loi ne modifiera l'ordre dans lequel l'actif réel ou personnel est actuellement affecté au paiement des frais funéraires et testamentaires, des dettes et legs, ni ne préjudiciera au privilège dont peut être grevé un immeuble pour assurer le paiement du legs.

4° Quand une personne meurt en possession d'un bien réel, la Cour doit, en accordant des lettres d'administration, prendre en considération les droits et intérêts des personnes qui prétendent à ses biens réels. Son héritier d'après la loi, s'il n'est pas le plus proche parent, peut obtenir la délivrance de ces lettres au même titre que les plus proches parents. Une modification devra être faite dans les règlements de la Cour pour adapter la procédure et la pratique à l'accord des lettres d'administration, lorsqu'il existe un bien réel.

Art. 3. — 1° A toute époque, après la mort du propriétaire d'une terre, ses représentants personnels peuvent consentir la délivrance des legs contenus dans le testament ou peuvent transférer la propriété à toute personne à ce qualifiée comme héritier du légataire. Les représentants personnels peuvent consentir cette délivrance ou cette transmission, soit sous réserve d'une hypothèque garantissant le paiement des sommes dues par les représentants personnels, soit libre de charges. Cette délivrance ou transmission, subordonnée, s'il y a lieu, au paiement d'une somme d'argent que les représentants personnels se sont engagés à verser, fera cesser toutes leurs obligations relatives à cette propriété, sauf celles résultant des actes ou des contrats passés par eux avant la délivrance ou la transmission.

2° Lorsqu'un an après la mort du propriétaire d'une terre, ses représentants personnels n'ont pas encore transmis la propriété à l'ayant-droit, quoiqu'ils aient été mis en demeure par lui de le faire, la Cour peut, à la requête de cette personne et après avis aux représentants personnels, ordonner d'opérer la transmission. Si la propriété est immatriculée, elle peut décider que l'ayant-droit sera inscrit sur le Livre foncier soit seul, soit conjointement avec les représentants personnels.

3° Lorsque les représentants personnels d'un *de-cujus* sont inscrits comme propriétaires d'une terre au moment du décès; aucun droit ne peut être perçu à l'occasion des transferts qu'ils peuvent consentir, à moins qu'il ne s'agisse d'un transfert à titre onéreux.

4° Sur production du consentement donné par les représentants personnels dans la forme prescrite, le Registrar pourra inscrire sur le Livre foncier la personne indiquée dans l'acte de consentement comme propriétaire.

Art. 4. — 1° Les représentants personnels d'un *de-cujus*, en l'absence d'une disposition contraire expresse du testament et avec le consentement des légataires particuliers ou à titre universel, ou, si les intéressés sont fous ou mineurs, avec le consentement de leurs conseils de famille, fidéicommissaires ou tuteurs; peuvent employer une part de la succession à payer ces legs et pour cela peuvent évaluer, suivant les formes prescrites, et de la manière qu'ils jugent préférable, tout ou partie des propriétés du *de-cujus*. Avant que l'affectation devienne définitive, avis de cette intention doit être donné aux bénéficiaires du reste de l'hérédité ; chacun d'eux peut, dans le délai prescrit, en référer à la Cour : cette affectation et cette évalutation deviendront définitives, sauf décision contraire de la Cour.

2° Lorsqu'une propriété est ainsi affectée, son transfert par les représentants personnels à l'affectataire ne sera pas, par le seul fait que la propriété ainsi transférée est acceptée par la personne à laquelle elle est donnée en exécution d'un legs particulier ou à titre universel, sujette à un droit de timbre plus élevé que celui qui est perçu à l'occasion d'un transfert de biens personnels effectué dans un but similaire.

3° Lorsque la propriété est immatriculée, la production d'un document prouvant la réalité de l'affectation en vertu de cet article, autorisera le Registrar à inscrire sur le Livre foncier la personne à laquelle la propriété a été ainsi transmise.

Art. 5. — Aucune disposition de cette loi n'aura pour effet

de modifier les droits dus pour les biens réels ou d'imposer aux biens réels d'autres droits que ceux actuellement perçus.

DEUXIEME PARTIE

Amendements au Land Transfer Act de 1875

Art. 6. — 1° Tous immeubles soumis à une transmission limitée peuvent, au choix du bénéficiaire viager, être immatriculés, soit au nom de bénéficiaire viager, ou des fidéicommissaires (s'il en existe ayant le pouvoir de vendre l'immeuble) ou des personnes ayant un pouvoir général de disposition de la toute propriété (si ce pouvoir a été concédé à une ou plusieurs personnes).

2° On inscrira aussi sur le registre telles restrictions ou défenses qui peuvent être prescrites ou être nécessaires pour la protection des droits des personnes intéressées utilement à la propriété.

3° Lorsqu'une propriété déjà immatriculée est assignée à un tiers en vertu d'un settlement, l'acte de transfert peut être rédigé dans une forme spéciale qui opérera comme une transmission par settlement. Le devoir des fidéicommissaires (s'il en existe), sera d'intervenir dans cet acte et de demander l'inscription sur le registre des restrictions ou défenses nécessaires d'après cet article. S'il n'y a pas de fidéicommissaires, le Registrar s'enquierra des termes du settlement et inscrira sur le registre toutes restrictions ou défenses qui peuvent être nécessaires ou qui peuvent lui paraître conformes au présent article.

4° A la mort du bénéficiaire viager inscrit comme propriétaire de l'immeuble soumis à une transmission limitée, les fidéicommissaires (s'il en existe), devront demander l'inscription de son ou de ses successeurs avec mention de telles restrictions ou défenses conformes à cet article. Si les fidéicommissaires négligent de le faire ou s'il n'y a pas de fidéicommissaires, le Registrar procédera dans les formes prescrites par l'art. 41 de la loi de 1875.

5° Lorsqu'un settlement est créé par un testament ou prend naissance de toute autre manière à la suite du décès du propriétaire unique inscrit d'un immeuble ou d'une parcelle indivise, ses représentants personnels devront requérir l'inscription de la personne qualifiée pour être inscrite comme pro-

priétaire et de toutes restrictions ou défenses conformes au présent article.

6° Le settlement, un extrait ou une copie de celui-ci doit être déposé au Bureau d'immatriculation, afin qu'il soit possible de s'y référer, mais ce dépôt n'affectera pas les droits d'un acquéreur ou créancier mortgagiste à titre onéreux, tenant son titre du propriétaire inscrit avec mention de ses dispositions. Il n'autorisera pas non plus cet ayant-droit à demander la production de l'acte de settlement ou à requérir tels éclaircissements ou preuves relatives à son contenu.

7° Le propriétaire inscrit d'un immeuble soumis à une transmission limitée et tous les autres intéressés (s'il en existe) devront, à la requête et aux frais de toute personne ayant des droits ou une hypothèque à elle transmise ou cédée en garantie d'un prêt, consentir une hypothèque sur la propriété, dans la forme prescrite pour garantir le remboursement du prêt.

8° Sous réserve du droit du propriétaire inscrit, de disposer de la propriété dont il est le propriétaire inscrit, par actes enregistrés ou par voie de mortgage, par nantissement, les biens, droits ou intérêts des personnes investies de ceux-ci par le settlement, ne seront pas modifiés par l'immatriculation du propriétaire.

9° Une personne dont les droits sur l'immeuble résultent d'un fidéicommis peut requérir toute immatriculation autorisée par cet article, y concourir ou donner son assentiment. Si elle est inscrite comme propriétaire, elle peut faire tous actes de transfert ou d'hypothèque dans la forme prescrite en faveur de toute autre personne, dont l'inscription est ainsi autorisée.

10° Dans cet article, les expressions « bénéficiaire viager », « immeuble soumis à une transmission limitée », « settlement », « fidéicommissaires », ont la même signification que dans les Settled Land Acts de 1882 à 1890.

Art. 7. — 1° Lorsqu'une erreur ou une omission est faite sur le Livre foncier ou lorsqu'une inscription sur le Livre foncier est faite ou obtenue par suite d'une fraude ou d'une faute et que cette erreur, cette omission ou cette inscription ne peuvent pas être rectifiées en vertu de la loi principale, toute personne lésée par ces faits aura droit de réclamer une indemnité, suivant les règles prévues par la présente loi.

2° Lorsqu'une convention enregistrée serait absolument nulle si elle n'était pas enregistrée ou lorsque, par l'effet d'une erreur, d'une omission ou d'une inscription, une personne se

trouverait privée d'une propriété, dont elle était en possession ou dont elle recevait les loyers ou fermages, le registre sera rectifié. La partie lésée par la rectification, aura droit à une indemnité.

3° N'aura droit à aucune indemnité, toute personne qui aura causé la perte ou qui y aura contribué par son acte, sa négligence ou sa faute. Sera réputée être une négligence pour l'application de cet article, l'omission d'enregistrer une caution, mention, défense ou autre restriction, destinée à garantir l'existence d'un mortgage par nantissement, d'un autre intérêt équitable, d'un droit ou d'un intérêt créé en vertu des dispositions de l'art. 49 de la loi principale.

4° Lorsque le registre est rectifié en vertu des dispositions de la loi principale à la suite d'une fraude ou d'une erreur qui s'est produite à l'occasion d'une convention à titre onéreux enregistrée, dont le cessionnaire n'avait pas connaissance et qu'il ne pouvait pas découvrir en procédant aux investigations habituelles, la personne subissant une perte du fait de la rectification du registre aura droit à indemnité.

5° Le Registrar peut, si le requérant le désire et sauf appel à la Cour, décider s'il y a lieu à indemnité en vertu de cet article et dans ce cas déterminer l'indemnité. En cas d'appel à la Cour, le demandeur ne supportera que ses propres frais. même s'il est débouté, pourvu toutefois que son appel ne soit pas déraisonnable.

6° Lorsqu'une indemnité est payée, le Registrar peut, sur l'ordre de la Couronne, en recouvrer le montant sur la personne qui a causé cette perte ou y a contribué par son acte, sa négligence ou sa faute.

7° Une demande en indemnité en vertu de cet article, est considérée comme un simple contrat de dette, et pour l'application du Limitation Act de 1623, l'action sera considérée exister du jour où le demandeur connaît qu'il peut l'exercer, ou devrait le connaître ; cet article s'applique à la Couronne aussi bien qu'à un particulier.

Art. 8. — 1° Tant qu'un certificat terrier, une copie officielle d'un bail enregistré, ou un certificat de charge foncière existe, il doit être produit par le propriétaire enregistré de l'immeuble, du bail ou de la charge à l'occasion de chaque inscription sur le registre, de chaque transmission ou de chaque rectification. La mention de ces inscriptions, transmissions et rectifications sera officiellement portée sur le certificat terrier, la copie officielle ou le certificat de charge foncière.

Le Registrar aura les mêmes pouvoirs pour exiger la production de ces certificats, copies officielles ou certificats de charge que ceux qui lui sont conférés par les articles 109 et 110 de la loi principale pour la production des cartes, levés de plans, livres et autres documents.

2° Lorsqu'un de ces certificats a été délivré, le vendeur doit le remettre à l'acquéreur pour la conclusion de la vente. Si une partie seulement de la propriété est vendue il devra, à ses frais, produire le certificat nécessaire pour conclure la vente en vertu de cet article. En cas de perte ou de destruction du certificat, le vendeur paiera les frais de la procédure rendue nécessaire pour permettre au Registrar d'agir sans lui.

3° Un nouveau certificat ne peut être délivré par le Registrar en remplacement d'un autre certificat antérieurement délivré et depuis lors perdu ou détruit, qu'après une déclaration statutaire faite par le demandeur et la production par lui de toutes preuves pouvant paraître utiles au Registrar : ces indications établiront les faits et les circonstances de la perte et de la destruction. Il devra également être inséré auparavant au moins un avis de la demande dans la *Gazette de Londres*, trois annonces dans un journal quotidien du matin de Londres, ces publications étant faites à 9 jours d'intervalle au moins, et trois annonces dans un journal local du district où l'immeuble est situé. Le Registrar pourra en outre demander au requérant telle indemnité qu'il jugera bon.

4° Lorsqu'un transfert d'immeuble est fait par le propriétaire enregistré d'une charge foncière en vertu du pouvoir de vente qui lui a été conféré, ce transfert peut être enregistré et un nouveau certificat foncier peut être délivré à l'acquéreur sans que l'ancien certificat terrier soit produit, mais le certificat de charge doit être produit en vertu de cet article. Sauf toute stipulation contraire, le propriétaire d'une charge foncière enregistré n'aura pas le droit de demander à avoir la garde du certificat terrier ou d'exiger du grevé qu'il demande la délivrance du certificat terrier.

5° — 1) A l'occasion de la première immatriculation d'un freehold ou d'un leasehold, ou de l'immatriculation d'une charge foncière, un certificat foncier, une copie officielle du bail enregistré ou un certificat de charge foncière, suivant les cas, sera préparé et sera délivré à l'immatriculé ou déposé à son nom au Bureau d'immatriculation, suivant qu'il le préférera.

2) S'il est déposé au Bureau d'immatriculation, ce certifi-

cat recevra les mentions prévues dans cet article, ainsi que toutes les indications relatives aux inscriptions postérieures affectant l'immeuble ou la charge à laquelle il se rapporte.

3) Le propriétaire immatriculé peut, à toute époque, demander la délivrance du certificat soit à son nom, soit au nom de telle personne qu'il désignera et peut ensuite de nouveau le déposer au Bureau d'immatriculation.

4) La préparation, la délivrance, l'annotation et le dépôt au Bureau d'immatriculation du certificat seront effectués sans frais pour le propriétaire.

6° Le propriétaire immatriculé, d'un freehold, d'un leasehold ou d'une charge foncière, peut constituer sur cette terre ou cette charge un droit par dépôt de l'un des certificats, sous réserve des droits, charges ou intérêts déjà enregistrés. Ce droit sera, sous les réserves ci-dessus, équivalent à un droit créé par dépôt des titres de propriété ou du contrat d'hypothèque d'un immeuble non enregistré, dépôt effectué, soit par un propriétaire ayant une propriété entière, ou une propriété pour une certaine période, soit par un créancier mortgagiste ayant un intérêt utile au mortgage.

Art. 9. — 1° Les dispositions de l'article 8 du Conveyancing and Law of Property act 1881, s'appliqueront, autant qu'il sera possible, aux transferts de biens immatriculés, comme si ces transferts étaient opérés par actes authentiques. Un transfert d'immeuble consenti par le propriétaire d'une charge foncière investi d'un pouvoir de vente, aura le même effet qu'une vente faite dans l'exercice des pouvoirs conférés par ladite loi.

2° Les dispositions des articles 19, 20, 21 (sauf les paragraphes 1 et 4), 22, 23 et 24 de la même loi s'appliqueront de même aux charges enregistrées.

3° Tout propriétaire immatriculé d'immeuble peut, dans les formes ordinaires, grever cet immeuble du paiement d'une annuité ou d'autres paiements périodiques. Les dispositions de la loi principale et de la présente loi relatives aux charges foncières s'appliqueront à ces charges. Tout propriétaire immatriculé d'immeuble peut le grever en faveur d'une société de construction et en vertu des lois sur les sociétés de construction, d'une hypothèque constituée dans les formes prévues par les statuts de cette société. Ce mortgage sera considéré comme une charge foncière créée avec les formalités prescrites et sera enregistré en conséquence.

4° Aucune convention spéciale d'une charge foncière ne peut avoir pour effet :

1) D'enlever au propriétaire de celle-ci le pouvoir de la transférer par un contrat enregistré ou de requérir que mention de son extinction soit faite au registre.

2) D'affecter aucune convention enregistrée concernant un immeuble ou une charge, si la charge concurrente n'est pas protégée ou enregistrée expressément d'accord avec la loi principale ou avec cette loi.

5° Le Registrar peut, sur la demande ou avec le consentement du propriétaire enregistré de l'immeuble et des propriétaires enregistrés de toutes les charges foncières de rang égal ou inférieur à celui du propriétaire, modifier les termes d'une charge foncière.

6° Lorsqu'une personne, à laquelle le droit d'être enregistré comme propriétaire d'une terre ou d'une charge a échu par suite de la mort ou de la faillite du propriétaire enregistré ou a été conféré par un acte de transfert ou de charge conformément à la loi principale et à la présente loi, désire soit transférer ou hypothéquer l'immeuble, soit céder la charge foncière avant d'être lui-même enregistré comme propriétaire, il peut le faire dans la forme et sous les conditions prescrites. Sous réserve des dispositions de la loi principale relatives aux cessions à titre onéreux enregistrées, un transfert et une charge ainsi consentis auront les mêmes effets que si la personne qui les consent était déjà enregistrée comme propriétaire.

Art. 10. — Toute personne qui, n'étant pas avocat, solicitor dûment habilité, notaire public, conveyancer, avocat consultant ou agent d'affaires reconnu, soit directement, soit indirectement, pour ou en vue d'un salaire, d'un gain ou d'une récompense, écrit ou prépare un acte de transfert ou de charge, ou une demande en enregistrement de conditions restrictives en modification de charge ou en changement des conditions d'une charge enregistrée, ou tout autre acte prescrit, encourra une amende n'excédant pas 50 livres sterlings, recouvrable devant une Cour de juridiction sommaire, de la manière prévue par le Summary Jurisdiction Act.

Cet article ne s'étend pas à :

a) Un officier public écrivant ou préparant un acte ou une demande dans l'étendue de son pouvoir.

b) Une personne employée simplement à grossoyer des actes ou des demandes.

Art. 11. — L'article 2 du statut 32, Henry VIII, chapitre 9, qui interdit les ventes et autres conventions aux propriétaires qui ne sont pas en possession de l'immeuble depuis plus d'un an, est abrogé.

Art. 12. — Aucune possession, quelle qu'en soit la durée, ne peut faire acquérir un titre contraire ou dérogeant aux droits du propriétaire immatriculé. Le propriétaire immatriculé peut, en conséquence, à toute époque, intenter une action en revendication ou reprendre possession de l'immeuble. Toutefois, si une personne acquérait, mais seulement par application des dispositions de cette loi ou de la loi principale, un titre par prescription d'un immeuble immatriculé, elle pourrait demander la rectification du registre en vertu de l'art. 95 de la loi principale. La Cour pourrait, à sa requête et sous réserve des droits ou intérêts acquis à titre onéreux et inscrits conformément aux lois, ordonner la rectification du registre. Toutefois, cet article ne saurait préjudicier au droit d'une autre personne se prévalant d'une possession prolongée, lorsque l'immatriculation de l'immeuble a été demandée seulement à titre possessoire et lorsque la prescription était commencée au moment de l'immatriculation.

Art. 13. — 1° et 2° (Le Registrar doit, à l'occasion de toute inscription, s'enquérir du paiement des droits de succession, mentionner l'obligation qui pourrait exister de ce fait.)

3° Les droits de succession ou de transmission ne peuvent être recouvrés sur un acquéreur à titre onéreux de bonne foi, bien qu'il puisse avoir eu connaissance extérieurement de l'existence de l'obligation, à moins que :

a) Mention en soit portée sur le registre.

b) Au moment de l'immatriculation à titre possessoire, cette obligation existât ou pût exister.

c) Cette obligation fût spécialement réservée dans les restrictions apportées au titre qualifié.

Art. 14. — 1° (Abrogation de l'art. 83 en ce qui concerne la défense d'immatriculer des propriétés indivises, la limitation du nombre des propriétaires conjoints, les descriptions, limites et étendue de la propriété immatriculée.)

2° La propriété immatriculée sera décrite de la manière prescrite au moyen de la Carte officielle ; pourront être jointes à cette carte telles particularités ou indications que le demandeur peut désirer voir mentionner. Le Registrar ou la Cour en appel doivent donner leur approbation à cette description verbale, en prenant en considération la nécessité d'assurer la

rapide identification de la propriété ou de ses parties et en assurant l'uniformité dans la pratique.

Art. 15. — (Dispositions spéciales aux biens possédés par les titulaires de bénéfices religieux.)

Art. 16. — 1° Un acquéreur de terre immatriculée ne devra pas demander d'autres titres de propriété que ceux résultant :

1) De l'inscription du registre,d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait du registre.

2) Une déclaration statutaire relative à l'existence des droits qui, d'après l'art. 18 de la loi principale, ne sont pas réputés constituer des servitudes.

3) Si le propriétaire est immatriculé à titre absolu et qu'il y ait des servitudes inscrites sur le registre comme existant au moment de l'immatriculation, la preuve de l'existence de ces servitudes ou de leur fin.

4) Si le propriétaire est immatriculé à titre qualifié, la même preuve que pour le titre absolu et la preuve relative à tous les droits ou intérêts exclus des effets de l'immatriculation ainsi qu'il pourrait être exigé si la propriété n'était pas immatriculée.

5) Si la propriété est immatriculé à titre possessoire, la preuve de l'existence des droits du propriétaire inscrit au moment de l'immatriculation ainsi qu'il pourrait être exigé si la propriété n'était pas immatriculée.

2° Lorsque le vendeur d'un immeuble immatriculé n'est pas inscrit lui-même comme propriétaire de cet immeuble ou d'une charge foncière conférant le droit de le vendre, il devra à la requête de l'acquéreur et à ses frais, nonobstant toute stipulation contraire, soit se faire inscrire lui-même comme propriétaire de l'immeuble ou de la charge foncière, soit procurer à l'acquéreur un transfert en due forme émané du propriétaire inscrit.

3° Sauf disposition contraire, le vendeur d'un immeuble immatriculé avec un titre absolu ne sera pas astreint à faire de déclaration sur ses titres et le vendeur d'un immeuble immatriculé à titre qualifié ou possessoire ne sera astreint à faire de déclaration qu'eu égard aux droits et intérêts exclus des effets de l'immatriculation. Les conventions tacites existant en vertu de l'art. 7 du Conveyancing and Law of Property act, 1881, seront interprétées en conséquence.

Art. 17. — 1° Le propriétaire immatriculé d'un immeuble situé en dehors des districts où l'immatriculation est obligatoire peut, avec le consentement des autres personnes qui,

d'après le registre, paraissent être intéressées à l'immeuble et sur le dépôt du certificat terrier, de la copie officielle du bail immatriculé et des certificats des charges foncières existantes, faire annuler l'immatriculation.

2° Une fois l'immatriculation de l'immeuble annulée, il ne sera plus fait de nouvelles inscriptions y relatives sur le registre. Le registre peut être consulté et des copies officielles peuvent être délivrées dans les formes prescrites par les règlements.

3° Si l'immatriculation ainsi annulée vise un immeuble situé sous la juridiction des registres du Middlesex et du Yorkshire rappelés dans l'art. 127 de la loi principale, cet immeuble sera de nouveau soumis à cette juridiction, à partir du jour de la radiation.

Art. 18. — (Amendements moins importants par la Cédule I, annexée à la loi.)

Art. 19. — 1° Lorsqu'un Conseil de Comté demande en exécution de l'article 10 du Small Holdings act de 1892, à être inscrit comme propriétaire d'immeubles, il peut être immatriculé avec tous les titres que la loi autorise.

2°Lorsqu'un Conseil de comté, après avoir été ainsi inscrit transfère un immeuble à un acquéreur d'une petite tenure, celui-ci sera inscrit comme propriétaire à titre absolu sous réserve seulement des droits réels qui peuvent être créés en vertu du Small Holdings Act de 1892. Dans ce cas, toute personne revendiquant la propriété de l'immeuble ou se prévalant sur celui-ci d'un droit supérieur au titre du Conseil de comté, recevra seulement des dommages-intérêts qui seront recouvrés contre le Conseil de comté.

TROISIEME PARTIE

L'immatriculation obligatoire et le Fonds d'assurance

Art. 20. — 1° Sa Majesté peut, par ordonnance en son Conseil, déclarer qu'en ce qui concerne un comté ou une partie de comté désignée dans l'ordonnance, l'immatriculation sera obligatoire en cas de vente, à partir d'une date fixée dans cet acte. Toute personne désormais ne sera investie de la propriété légale d'un freehold dans cette région en vertu d'un acte de vente passé après la date fixée, que si elle se fait inscrire comme propriétaire de l'immeuble transmis.

2° Dans cet article, l'expression « acte de vente » signifie un acte exécuté en vue d'une vente, par l'effet duquel un titre de propriété est conféré ou complété, et relatif à un immeuble qui peut faire l'objet d'une demande en immatriculation en vertu de la loi principale.

3° Le titre qui sera délivré au propriétaire d'un freehold immatriculé en vertu de cet article, sera au moins un titre possessoire; mais cet article ne saurait défendre à un propriétaire de se faire délivrer un autre titre, si le Registrar juge que les justifications fournies par lui sont suffisantes.

4° Sa Majesté pourra, par une nouvelle ordonnance rendue en son Conseil, révoquer ou modifier une ordonnance antérieure rendue en vertu de cet article.

5° Lorsqu'on se propose de rendre une telle ordonnance en vertu de cet article, avis en sera donné, six mois à l'avance, au Conseil du comté, visé dans cette ordonnance. Un projet de l'ordonnance contenant le nom d'un endroit au moins situé dans le comté ou près du comté où un Bureau d'immatriculation de district, sera établi, sera transmis avec l'avis et sera publié dans la *Gazette*.

6° Si, dans les trois mois qui suivent la réception du projet d'ordonnance, le Conseil de comté, à une séance spécialement convoquée à cet effet et réunissant au moins les 2/3 des membres en exercice, décide qu'à son avis l'introduction de l'immatriculation obligatoire n'est pas désirable dans ce comté et transmet sa délibération au Conseil privé, l'ordonnance ne devra pas être rendue.

7° La première ordonnance rendue en vertu de cet article ne devra pas viser plus d'un comté.

8° Aucune nouvelle ordonnance ne pourra être rendue en vertu de cet article, à moins qu'un Conseil de comté ait pris, à une réunion à laquelle les 2/3 des membres en exercice étaient présents, une délibération faisant connaître son désir que l'immatriculation soit rendue obligatoire dans le comté ou une partie du comté. Dans tous les cas, aucune ordonnance nouvelle ne pourra être rendue dans les trois années qui suivront l'émission de la première ordonnance. Les dispositions du paragraphe 6 ne s'appliqueront pas dans ce cas.

9° Toute ordonnance rendue conformément à cet article sera déposée sur le Bureau des deux Chambres dans les trente jours de leur promulgation, si le Parlement est en session ou dans les vingt premiers jours de la prochaine session, si le Parlement est prorogé. Durant les quarante jours qui suivent

le dépôt, si une motion désapprouvant l'ordonnance est votée par l'une des deux Chambres, l'ordonnance sera tenue pour nulle et non avenue.

10° Toute ordonnance rendue en vertu de cet article sera conçue de façon à utiliser (si possible), les Bureaux fonciers existant déjà dans le comté où l'immatriculation est rendue obligatoire ou dans un comté voisin.

11° Pour l'application de cette loi, le mot « comté » a la même acception que dans le Local Government Act de 1888 et comprend un bourg du comté. Le mot Conseil de comté comprend aussi le Conseil de ce bourg.

12° — 1) Dans le cas où une partie d'un comté régie par une ordonnance rendue en vertu de cet article, serait rattachée à un autre comté ou à un comté-bourg pour lequel aucune ordonnance n'aurait été rendue, cette ordonnance cesserait d'être en vigueur pour la partie du comté ainsi rattachée.

2) Dans le cas où une partie d'un comté, non régie par une ordonnance, serait rattachée à un autre comté ou à un comté-bourg pour lequel une ordonnance aurait été rendue, cette ordonnance s'appliquerait à la partie du comté ainsi rattachée.

Art. 21. — 1° En vue d'assurer le paiement des indemnités prévues par la présente loi, il sera créé un fonds d'assurance constitué par des prélèvements annuels sur les recettes perçues par le Bureau d'immatriculation. Le Lord Chancelier et la Trésorerie détermineront par ordonnance la manière dont ces prélèvements seront opérés.

2° Le fonds d'assurance sera géré par les personnes et de la manière que la Trésorerie le décidera.

3° Si le fonds d'assurance est à un moment donné insuffisant pour payer les indemnités dues, le déficit sera acquitté par le fonds consolidé du Royaume-Uni ou ses revenus, mais toute somme ainsi avancée par le fonds consolidé ou ses revenus devra leur être remboursée par les excédents de recettes, postérieurement acquis au fonds d'assurance.

4° Les comptes du fonds d'assurance seront tenus et apurés comme les comptes publics, suivant les règles que posera la Trésorerie.

QUATRIEME PARTIE

Dispositions diverses

Art. 22. — 1° Des règlements peuvent être faits par le Lord

Chancelier, en vertu de l'article 106 de la loi principale pour modifier les instructions officielles du Registrar et des autres fonctionnaires, ou y ajouter certaines dispositions en vue de l'application de cette loi.

2° Les règlements généraux seront faits conformément à l'article 111 de la loi principale par le Lord Chancelier avec l'avis et le concours du Registrar, d'un juge de la Division de la Chancellerie de la Haute-Cour, choisi par les juges de ce tribunal et de trois autres personnes, dont l'une sera élue par le Conseil général du Barreau, l'autre par le ministère de l'Agriculture, la troisième par le Conseil de l'Incorporated Law Society.

3° Les ordonnances rendues en vertu des articles 112 et 122 de la loi principale seront faites par le Lord Chancelier avec l'avis et le concours des mêmes personnes et assisté de la Trésorerie.

4° Les tarifs relatifs à l'immatriculation seront fixés de manière à produire un montant annuel suffisant pour acquitter les salaires et autres dépenses (y compris la contribution annuelle à ce fonds d'assurance), nécessitées par la mise en application de la loi principale et de la présente loi, mais pas plus.

5° Sous réserve des modifications qui peuvent être apportées en vertu des articles 112 et 122 de la loi principale et du présent article, les frais à percevoir dans les districts où l'immatriculation est obligatoire seront fixés suivants le tarif de la Cédule II ci-annexée pour les opérations mentionnées dans cette cédule.

6° Des dispositions peuvent être faites par des règlements généraux en vertu de l'article 111 de la loi princpiale, modifié par la présente loi pour assurer l'application de la législation et notamment :

a) Pour mettre en œuvre les dispositions de cette loi, relatives à l'immatriculation obligatoire.

b) Pour adapter à l'immatriculation des leaseholds les dispositions de la loi principale, relatives aux titres absolus et possessoires et aux certificats terriers.

c) Pour adapter aux sous-hypothèques et aux servitudes existant avant l'immatriculation les dispositions de la loi principale relatives aux charges.

d) Pour régler les conditions des recherches officielles relatives aux oppositions, défenses et autres matières de même nature et pour habiliter le propriétaire inscrit à demander par

télégraphe, qu'il soit procédé à ces recherches, pour fixer le mode dans lequel les réponses seront retournées par la même voie à lui ou à telle personne qu'il désignera.

e) Pour habiliter les ayants-droit à faire opposition à l'immatriculation à titre absolu ou qualifié d'un titre qualifié ou possessoire.

f) Pour habiliter les créanciers mortgagistes par nantissement, à aviser le Registrar par lettre recommandée ou autrement du dépôt opéré entre leurs mains du certificat terrier, copie certifiée d'un bail enregistré ou certificat de charge. Les frais d'inscription de cet avis ne pourront pas dépasser un shilling.

g) Pour appliquer aux concessions de baux et aux transactions relatives aux leaseholds les dispositions de cette loi, relatives à l'immatriculation obligatoire.

h) Pour permettre l'insertion sur le registre et les certificats terriers du prix payé ou de la valeur déclarée au moment de l'immatriculation, des transferts, ou des transmissions.

i) Pour régler toutes les mesures qui peuvent être prescrites en vertu de cet acte.

7° Toutefois, dans les règlements faits en vertu de cet article, aucune disposition ne pourra avoir pour effet d'autoriser l'inspection du registre à d'autres personnes qu'à celles produisant un consentement, pour ce donné par la personne intéressée à l'immeuble ou à la charge foncière à laquelle l'inscription se rapporte.

8° Des dispositions peuvent être faites par des ordonnances générales, en vertu de l'article 118 de la loi principale, en vue de modifier les dispositions de cette loi, relatives à la formation et à la constitution des Bureaux de district et de déterminer la manière, d'après laquelle les Registrars de district seront rémunérés. Aucune disposition de ces ordonnances ne devra toutefois modifier les règles relatives à la qualification, posées dans l'article 119 de la loi principale.

Art. 23. — (Autorisation donnée au Lord Chancelier de conclure une convention avec le Conseil du comté de Yorkshire pour racheter les bureaux d'enregistrement d'actes y existant.)

Art. 24. — 1° Tous les biens réels corporels et incorporels seront considérés comme immobiliers au sens de la loi principale et de la présente loi. Toutefois, aucune disposition de la présente loi ne saurait rendre obligatoire l'immatriculation de biens incorporels, de mines ou de minières distinctes de la surface, d'un bail d'une durée inférieure à 40 ans ou subordon-

née à moins de deux vies humaines, de partie d'une propriété immobilière indivise, d'immeubles en freehold mêlés et indistincts d'immeubles d'autre espèce, de biens corporels, parcelle d'un manoir ou compris comme tels dans la vente d'un manoir.

2° Dans cette loi, l'expression : représentant personnel signifie : exécuteur testamentaire ou administrateur.

Art. 25. — Cette loi entrera en vigueur le 1er janvier 1898.

Art. 26. — Cet act sera appelé le Land Transfer Act 1897 et sera interprété avec la loi de 1875.

III

Extraits du Règlement général du 18 décembre 1903 rendu en exécution des Land Transfer Acts de 1875 et de 1897.

PREMIÈRE PARTIE

Le Registre

Article premier. — (Définitions.)

Art. 2. — Le registre comprend trois parties : le registre des propriétés, le registre des propriétaires, le registre des charges foncières. S'il s'agit d'un bien corporel, un plan de la propriété doit être déposé au Bureau d'immatriculation. Le titre de chaque propriété immatriculée portera un numéro distinct.

Art. 3. — Le registre des propriétés contient la description des biens-fonds compris dans le titre avec référence au plan déposé et les mentions qui peuvent être inscrites relatives à la propriété des mines et minières, à l'exemption des obligations, droits ou intérêts mentionnés dans l'art. 18 de la loi de 1875, modifiée par la loi de 1897, aux aisances, droits aux profits à prendre, conditions et conventions pour les bénéfices de la propriété et autres affaires semblables; et à la valeur de la terre.

Art. 4. — Lorsque des parcelles sont ajoutées à la propriété ou en sont distraites, l'accroissement ou la diminution seront, autant que possible, inscrites sur le registre des propriétés et portées sur le plan déposé.

Art. 5. — S'il s'agit d'une propriété en leasehold, des renseignements sur le lease enregistré, les particularités de ce lease, ainsi que les exceptions ou réserves y contenues, suivant la volonté du demandeur et sous l'approbation du Registrar, et un renvoi au titre du bailleur (lessor), s'il est immatriculé, seront inscrits sur le registre des propriétés.

Art. 6. — Le registre des propriétaires établira la nature du titre et contiendra le nom, l'adresse et signalement du pro-

priétaire et les oppositions, défenses ou restrictions, affectant ses droits.

Art. 7. — Le registre des charges contiendra les charges antérieures à l'enregistrement, les charges et autres servitudes (y compris les mentions de leases et de propriétés en douaire ou en courtoisie), et telles mentions nécessaires relatives aux conventions, conditions et autres droits grevant la terre ; il contiendra aussi toutes les transactions relatives aux charges et servitudes enregistrées ou qui peuvent être enregistrées.

Art. 8. — Les charges et autres servitudes peuvent, si le Registrar le juge bon, être inscrites sur un livre séparé et s'il en est ainsi, le registre des charges renverra à ce livre. Les transactions postérieures seront immatriculées par inscription sur le livre dans lequel la charge ou servitude a été enregistrée.

Art. 9. — (Dans les districts où l'enregistrement du titre est obligatoire, le registre sera réuni en volumes, suivant les paroisses.)

Art. 10. — Lorsque plusieurs inscriptions sur le registre ont lieu, afférentes à une partie d'une propriété ou d'une charge, un plan peut être fait, montrant les parties visées ou grevées par chaque inscription et le registre renverra à ce plan.

Art. 12. — Une Carte-Index sera conservée au Registry qui montrera la position et l'étendue de toute propriété enregistrée au moyen d'une teinte de couleur avec le numéro sous lequel elle a été immatriculée pour la première fois. Une Carte-Index distincte des propriétés tenues en leasehold sera faite ainsi que des propriétés soumises à des droits incorporels.

Il y aura aussi un Index des noms des propriétaires par ordre alphabétique, donnant les numéros des titres, charges, ou servitudes, desquels les diverses personnes qui y sont inscrites sont propriétaires. Il sera tenu à jour par l'annulation des noms et numéros inutiles et par toutes les additions journalières nécessaires.

Art. 13. — Une liste des demandes d'immatriculation, en instance sera également tenue. Elle indiquera la paroisse ou le lieu, le nom et l'adresse du demandeur et le numéro de la demande dans chaque cas.

Art. 14. — Les Cartes-Index et la liste des demandes d'immatriculation en instance (à l'exception de tout autre livre, carte, plan ou document), pourront être consultées par le public. L'Index des noms des propriétaires pourra être consulté par les propriétaires enregistrés seuls. Si une personne peut

cependant prouver au Registrar qu'elle a un intérêt général dans la propriété d'une personne, par exemple comme syndic, en cas de banqueroute ou comme exécuteur testamentaire ou administrateur, elle pourra aussi consulter cet Index.

Art. 15 et 16. — (Rectification d'erreurs matérielles dans la tenue des Livres fonciers.)

Art. 17. — Le Registrar peut, à toute époque, après telle enquête ou tel avis qu'il jugera bon, et sur la production des pièces exigées par ce règlement, annuler tous lease, servitude, charge, mention, avis ou autre inscription qui ont cessé de grever la propriété ou ne s'y rapportent plus. Il peut aussi faire toutes modifications de forme dans le registre qu'il jugera bon, en ce qui concerne les changements de nom ou d'adresse d'un propriétaire immatriculé ou de toute autre personne.

DEUXIEME PARTIE

Premier enregistrement

TITRE POSSESSOIRE

Art. 18. — La demande d'immatriculation avec un titre possessoire sera faite en déposant au Registry une demande écrite, suivant la 1re formule de la 1re Cédule de ce règlement accompagnée :

a) Soit d'un acte authentique ou de tout autre document conférant au demandeur le droit de requérir l'immatriculation de sa propriété.

b) Soit d'une déclaration réglementaire faite par son demandeur ou son solicitor, suivant la deuxième formule de la 1re Cédule.

La demande contiendra ou sera accompagnée dans tous les cas, de renseignements suffisants, d'un plan ou autres mentions destinées à permettre d'identifier complètement la terre sur la carte officielle (Ordnance Map).

Dans les cas prévus au paragraphe *a*), où le titre de propriété produit est un acte d'homologation, des lettres d'administration, une ordonnance de la Cour ou tout autre acte d'archives et dans tous les cas prévus du paragraphe *b*), la demande sera accompagnée du dernier titre de propriété autre qu'un acte d'archives en la possession du demandeur.

Si la demande est faite en vue de l'immatriculation au nom d'une personne désignée, ou est formulée par un acheteur, le consentement par écrit de la personne désignée ou du vendeur, ou de son solicitor, sera aussi joint à la demande.

Art. 19. — Il ne sera pas nécessaire d'établir dans la demande, si la propriété est grevée de charges, etc., et si elle en est grevée, quelles sont ces charges, conditions ou autres servitudes. Cependant, un état écrit des charges, des servitudes ou autres conditions grevant la propriété au moment de l'immatriculation peut être dressé par le requérant, son solicitor ou par le propriétaire après l'immatriculation. Il sera conservé au Bureau d'immatriculation et mentionné sur le registre. Des états subsidiaires indiquant que ces charges, servitudes ou autres conditions n'existent plus ou sont modifiées peuvent être également déposés au Bureau d'immatriculation à toute époque.

Art. 20. — Aucune mention de ces charges, servitudes ou conditions, ne sera inscrite sur le registre, mais on y mentionnera le dépôt des états subsidiaires. Des copies et des extraits des documents visés dans ces états peuvent être avec l'état lui-même, déposés au Bureau d'immatriculation.

Art. 21. — Le titre du demandeur ne sera pas examiné par le Registrar et l'immatriculation ne préjudiciera à aucune propriété, droit ou intérêt contraire ou dérogeant au titre du propriétaire le premier immatriculé, existant ou capable de naître au moment de l'immatriculation de ce propriétaire, qu'une telle propriété, droit ou intérêt soit ou ne soit pas inscrite sur le registre.

Art. 22. — Les demandes faites au Bureau seront inscrites sur un registre dans l'ordre où elles sont déposées et recevront un numéro d'ordre à cet effet. Les plans et inscriptions seront préparés au Bureau et seront approuvés par le demandeur ou son solicitor, à moins que le Registrar ne le juge inutile. L'immatriculation sera faite et aura effet du jour de la demande et suivant l'ordre dans lequel elle a été faite au Registry.

Le Land certificate sera préparé et sera soit délivré au demandeur, soit s'il le préfère, déposé au Registry.

Art. 23. — Les projets d'inscriptions sur le Registre, approuvés par le demandeur ou son solicitor, peuvent si le Registrar le juge bon, être acceptés aux lieux et place d'une demande rédigée suivant la formule 1 annexée.

Art. 24, 25 et 26. — (Estampillage des titres produits.)

. . . .

TITRE ABSOLU

Art. 29. — Lorsque le droit du premier propriétaire immatriculé est ou peut être soumis à une restriction au point de vue de la vente, le Registrar inscrira cette inscription de la manière et dans la forme qu'il jugera bon.

Art. 30. — La demande d'immatriculation à titre absolu sera faite par le dépôt au Registry d'une demande écrite rédigée suivant la troisième formule de la 1re Cédule. Une telle demande établira le comté, la paroisse ou le lieu dans lesquels la terre est située, le nom de la propriété et d'autres renseignements courts, suffisants pour l'identifier.

Art. 31. — Si le demandeur en immatriculation désire soumettre la propriété à certaines conditions, conformément aux dispositions de l'article 84 de la loi de 1875, modifiée par la loi de 1897, de telles conditions doivent être établies dans la demande et déposées avec elle.

Art. 32. — Lorsque la demande est faite en vue de l'immatriculation au nom d'une personne qui a été désignée (nominee) ou est faite par un acquéreur, le consentement par écrit de la personne présentée ou du vendeur ou de son solicitor doit être déposé avec la demande.

. . . .

Art. 34. — Il sera déposé également avec la demande un résumé des titres dans la forme ordinaire ainsi que les actes et documents relatifs au titre que le demandeur a en sa possession ou sous son autorité, y compris opinions de conseil, extraits, contrats et conditions de vente, réquisitions, réponses et tous autres papiers similaires en ce qui concerne le titre, ainsi qu'une liste des tenanciers et occupants de la terre. Tous autres documents qui doivent être produits à l'appui de l'abstract seront aussi déposés avec la demande ou à partir de celle-ci, un délai et un lieu seront désignés pour leur production. Une liste de tous les documents laissés au Registry à l'appui de l'extrait sera jointe à ces documents.

Art. 35. — Toutes les recherches et enquêtes considérées comme nécessaires par le Registrar au cours de l'examen du titre et à son sujet seront faites par telle personne et de telle façon, que le Registrar le déterminera.

Art. 36. — Le titre sera examiné par le Registrar ou sous sa direction, selon la pratique habituelle des transmissions, sauf les exceptions suivantes :

a) Tout ou partie de l'examen peut être confié par le Registrar, s'il le juge bon, pour avis à l'un des examinateurs de titre nommés par l'art. 313 et le Registrar peut agir d'après leur avis.

b) 1° Lorsque la terre a été vendue d'après un ordre d'une Cour ; 2° ou qu'elle a été enrgistrée, à titre possessoire ou qualifié, pendant les six années précédant la demande en immatriculation à titre absolu, le premier propriétaire inscrit ayant été un acquéreur à titre onéreux à l'occasion d'une vente ; 3° ou si le titre a été complètement examiné pour un achat récent, l'examen peut être modifié de telle manière que le Registrar le jugera bon.

Art. 37. — Avis de la demande sera inséré au moins une fois à la *London Gazette* et sera aussi inséré dans tel journal ou journaux locaux ou autres, tel nombre de fois et à tels intervalles que le Registrar fixera pour chaque affaire. Il donnera le nom et l'adresse du demandeur, le nom et une courte description de la terre, le comté, la paroisse ou le lieu où elle est située et demandera que les oppositions soient faites avant l'expiration d'un délai fixé, qui ne sera pas inférieur à deux mois à partir de l'insertion du dernier avis.

. . . .

Art. 40. — Le demandeur fournira au Registrar toutes les explications que celui-ci désirera avoir et des avis seront signifiés aux tenanciers occupants ou autres personnes désignées par le Registrar.

Art. 41. — Toute personne peut, par avis écrit, signé par elle ou son solicitor et déposé au Registry, s'opposer à l'immatriculation. Un tel avis établira d'une manière concise les motifs de l'opposition et donnera l'adresse dans le Royaume-Uni de l'opposant, et si elle est faite par un solicitor, donnera le nom et l'adresse de celui sur l'ordre duquel elle a été faite.

Art. 42. — Le Registrar, donnera avis au demandeur de l'opposition et l'immatriculation n'aura pas lieu, tant que l'opposition n'aura pas été levée. Le demandeur peut citer l'opposant devant le Registrar à huitaine franche. Si l'opposant ne se présente pas au jour fixé, son opposition sera considérée comme retirée, à moins que le Registrar ne permette qu'une autre convocation ne soit faite. Toute partie peut être entendue en personne ou par son solicitor ou son Conseil.

Art. 43. — Si une personne faisant ainsi opposition à l'immatriculation, désire qu'une inscription soit faite sur le regis-

tre, elle procédera comme pour les demandes faites en vertu de l'art. 226, à moins que le demandeur en immatriculation ne consente à ce que cette inscription soit faite.

Art. 44. — Lorsque toutes les réquisitions ou objections ont été écartées, les inscriptions nécessaires pour le registre seront faites par le Registrar, et approuvées par le demandeur ou son solicitor. A l'expiration du délai fixé par les avis et par les avertissements, et après l'accomplissement des formalités requises par les art. 70 et 72 de la loi de 1872, l'immatriculation sera faite; les titres de propriété autres que ceux qui doivent être, d'après les règlements, conservés au Land Registry seront rendus au demandeur.

Art. 45. — Le Land Certificate sera préparé et sera, soit délivré au demandeur, soit, s'il le préfère, conservé au Land Registry.

Art. 46. — Les servitudes, conditions ou autres charges auxquelles la propriété peut être soumise, seront inscrites sur le registre conformément au titre produit et peuvent être inscrites, soit directement, soit par renvoi aux actes par lesquels elles sont créées, soit par l'enregistrement d'extraits de ces actes.

Art. 47. — La preuve pour montrer que les prescriptions de l'art. 70 de la loi de 1875 ont été remplies, sera une déclaration statutaire, selon la formule 5 de la 1re Cédule.

Art. 48. — Si le Registrar est d'avis qu'un titre absolu peut être délivré à l'expiration d'une certaine période ou à la suite d'un événement déterminé, il peut inscrire une note de ce fait et à l'expiration de cette période ou sur preuve fournie que cet événement s'est produit, s'il le juge bon, inscrire en conséquence le titre comme absolu. Dans l'intervalle, le titre sera inscrit dans la catégorie à laquelle il appartient pour le moment.

TITRE QUALIFIÉ

Art. 49. — Si au cours d'une demande pour un titre absolu il apparaît au Registrar, d'après un examen du titre, qu'un titre qualifié seulement devrait être inscrit sur le registre et si le demandeur averti demande par écrit l'inscription d'un tel titre qualifié, le Registrar fera un projet des inscriptions à faire sur le registre, le soumettra à l'approbation du requérant et immatriculera en conséquence le titre qualifié.

PROPRIÉTÉ EN LEASEHOLD

Art. 50. — (Application aux leaseholds des dispositions des articles précédents, relatifs aux freeholds.)

Art. 51. — Le lease, dans tous les cas où il est en la possession ou sous l'autorité du demandeur, et, dans tous les autres cas, une copie ou un extrait ou la preuve suffisante de son contenu, doit être remis avec la demande.

Art. 52. — La demande peut être faite pour l'immatriculation d'un leasehold avec un titre absolu, avec un bon titre de leasehold ou avec un titre possessoire.

Art. 53. — Lorsqu'un titre absolu est demandé, aucune personne ne sera immatriculée comme propriétaire de la terre en leasehold, jusqu'à ce que les titres du leasehold; du freehold et de tout leasehold intermédiaire aient été approuvés par le Registrar. Lorsqu'un bon titre de leasehold est demandé, aucune personne ne sera immatriculée comme propriétaire de la terre en leasehold, jusqu'à ce que le titre du leasehold ait été approuvé par le Registrar.

Art. 54. — Lorsque le premier preneur est immatriculé comme propriétaire, il lui est délivré un bon titre de leasehold, pourvu qu'il prouve au Registrar qu'il n'a pas, depuis le contrat de bail, cédé des droits ou grevé son leasehold de servitudes qui ne seraient pas établis par les titres de propriété.

Art. 55. — (Même effet de l'immatriculation à titre absolu que celui prévu par l'art. 13 de la loi de 1875.)

Art. 56. — L'immatriculation d'une personne comme premier propriétaire d'une propriété en leasehold avec un bon titre de leasehold, ne préjudiciera à la reconnaissance d'aucun droit ou intérêt modifiant le titre du bailleur ou y dérogeant, mais sous ces réserves, elle aura le même effet que l'immatriculation à titre absolu.

Art. 57. — L'immatriculation d'une personne comme premier propriétaire d'une terre en leasehold avec un titre possessoire ne préjudiciera à la reconnaissance d'aucun droit ou intérêt (relatif soit au titre du bailleur, soit à tout autre), contraire ou dérogeant au titre de ce premier propriéaire immatriculé et existant ou pouvant naître au moment de l'immatriculation de ce propriétaire; mais sous ces réserves, elle aura le même effet que l'immatriculation à titre abolu.

Art. 58. — Lorsqu'un titre absolu ou un bon titre de leasehold est demandé et que, à l'examen du titre, il apparaît au

Registrar que le titre soit du bailleur, soit du preneur peut être établi seulement pour une période de temps limitée ou sous certaines réserves, le Registrar peut, sur la requête écrite de la personne demandant à être immatriculée, excepter de l'effet de l'immatriculation, par une inscription au registre, tout bien, droit ou intérêt ayant son origine avant une date spécifiée ou en vertu d'un acte déterminé, ou décrit d'une autre façon dans le Registre.

Art. 59. — L'immatriculation d'une personne avec un titre qualifié, ne saurait modifier ou préjudicier à la reconnaissance d'aucun droit ou intérêt ainsi excepté sur le registre ; mais sauf ces restrictions, ce titre aura le même effet que l'immatriculation avec un titre absolu.

Art. 60. — Application des dispositions précédentes aux sous-locations.

. . . .

Art. 62. — L'immatriculation d'une propriété en leasehold tenue en vertu d'un lease, contenant défense de vendre sans autorisation, ne peut avoir lieu qu'avec un titre qualifié et toutes les propriétés, droits, intérêts, pouvoirs et « remedies » ayant leur origine dans une aliénation sans autorisation, seront expressément exceptés de l'effet de l'immatriculation.

Art. 63. — Lorsque un lease relatif à une propriété déjà enregistrée est immatriculé en vertu de ce règlement, avis de l'immatriculation de ce lease, doit être donné au propriétaire immatriculé de la terre, ou du lease supérieur en vertu duquel le lease est concédé suivant les cas ; et si aucune objection valable n'est faite dans les quatorze jours qui suivent cet avis ou si le propriétaire déjà inscrit consent par écrit à l'immatriculation, mention du lease sera portée sur le titre du freehold ou du leasehold supérieur de la même manière que les mentions de leases sont inscrites conformément aux articles 50 et 51 de la loi de 1875 et à ce règlement.

. . . .

Art. 65. — (Application aux leaseholds des dispositions de la loi relatives aux certificats fonciers).

. . . .

Application à la concession de leases et aux transactions de terres en leasehold des dispositions de la loi de 1897, *en ce qui concerne l'immatriculation obligatoire.*

Art. 68. — Une ordonnance en Conseil, rendue en vertu de

l'art. 20, § 1 de la loi de 1897, en l'absence de disposition contraire dans cette ordonnance, étendra ses effets aussi bien aux ventes de leaseholds et aux concessions de leases et de sous-locations qu'aux ventes de freeholds.

ART. 69. — L'effet d'une ordonnance ainsi rendue sera qu'en ce qui concerne la terre, située dans le comté ou la partie du comté comprise dans l'ordonnance, un transfert par vente d'une location ou d'une sous-location ayant au moins 40 ans à courir ou deux vies encore à durer et une concession de location ou de sous-location pour une durée de 40 ans ou plus, ou pour deux vies ou plus, ayant eu lieu après le jour indiqué dans l'ordonnance et capables d'immatriculation, auront l'effet d'une simple convention et ne transfèreront aucune propriété légale au cessionnaire ou preneur, jusqu'à ce qu'il soit immatriculé comme propriétaire de la location et de la sous-location. (Exception à cette règle en cas de constitution d'un settlement par cession à bail aux fidéicommissaires, le tenancier à vie conservant le droit de retour.)

ART. 70. — Les expressions « transferts par vente » et concession d'une location ou d'une sous-location dans le présent règlement auront une signification correspondante à l'expression transfert par vente (conveyance on sale), de l'art. 20, § 2 de la loi de 1897.

Manoirs, droit de patronage, redevances, dîmes et autres biens incorporels, mines et minières séparées de la surface, caves, étages, et biens similaires, et parts indivises de propriétés foncières.

ART. 71. — Les demandes d'immatriculation de ces droits incorporels seront faites conformément aux règles ci-dessus prescrites et de la même manière, sauf les modifications que la nature des droits peut exiger et que le Registrar peut approuver.

. . . .

TERRES SUBSTITUÉES

ART. 78. — La demande d'immatriculation d'une terre grevée de substitution peut être faite par toute personne capable d'être immatriculée comme propriétaire avec le consentement des autres personnes, s'il en existe, dont le consentement ou le concours sont nécessaires à la vente faite par cette personne.

. . . .

Art. 82. — Le contrat de substitution, qu'il consiste en un ou plusieurs documents, ou en une copie ou un extrait de ce contrat, peut être déposé au Registry pour y être conservé et au besoin pour s'y référer. Le registre n'y renverra pas, mais il sera conservé séparément sous le numéro du titre auquel il a trait.

Art. 83 à 86. — (Dispositions spéciales, pour l'immatriculation des biens possédés par des corporations charitables.)

Opposition à l'inscription d'une propriété sur le registre, en vertu de l'art. 60 *de la loi de* 1875.

Art. 88. — Une opposition à l'inscription d'une propriété sur le registre, faite en vertu de l'art. 60 de la loi de 1875, sera rédigée suivant la formule 14 de la 1re Cédule. Elle sera signée par l'opposant ou son solicitor, indiquera l'endroit où avis des demandes en immatriculation doit lui être adressé et sera accompagnée de détails suffisants, plans ou autres documents, pour identifier sur l'Ordnance Map la propriété à laquelle cette opposition se rapporte.

Art. 90. — Le délai fixé par l'avis donné à la personne ayant fait opposition d'après l'art. 62 de la loi de 1875, sera de quinze jours ou telle autre période (n'étant pas moindre de 7 jours), que le Registrar peut fixer dans certains cas. L'avis sera donné suivant la formule 16 de la Cédule I.

. . . .

Art. 91. — (Possibilité pour un acquéreur de faire inscrire sur le registre un avis tendant à réserver ses droits à l'immatriculation. S'il requiert dans la quinzaine son immatriculation, celle-ci rétroagira au jour de l'insertion de l'avis.)

TROISIEME PARTIE

Transactions immatriculées relatives à des terres immatriculées

GÉNÉRALITÉS SUR LES DISPOSITIONS IMMATRICULÉES

1° *Forme.*

Art. 97. — (Se servir autant que possible des formules officielles.)

Art. 98 à 106. — (Formes à usiter dans certains cas parti-

culiers. Pouvoirs discrétionnaires du Registrar pour autoriser ou modifier ou défendre telles ou telles formules.)

2° Passation et attestation des actes.

Art. 107. — Tout acte de transfert, charge, échange ou division de terre immatriculée ou d'une charge immatriculée, doit être passé comme un contrat (deed). Si les parties le désirent, tout autre acte requis d'être par écrit, peut être passé dans la même forme.

Art. 108. — Tout acte devant être passé comme un contrat sera attesté.

Art. 109. — Tout acte devant, d'après ce règlement, être attesté, sera passé en la présence d'un témoin qui écrira ses noms, adresse et qualité dans la clause d'attestation.

. . . .

3° Immatriculation

Art. 111 à 117. — (Les demandes en immatriculation prennent rang à partir du moment où elles sont déposées au Bureau d'immatriculation.)

Art. 118. — A la suite du dépôt en vue de l'immatriculation d'un acte ou d'une requête, avis de ce fait sera adressé à la personne qui l'a passé. Lorsque l'acte est une cession ou un transfert passé par une personne exerçant un pouvoir de vente à elle conféré dans un mortgage antérieur à l'immatriculation du bien ou dans une charge dûment enregistrée, avis de ce fait sera également adressé au propriétaire du bien et aux propriétaires de toutes les charges foncières postérieures.

L'avis donnera à la personne à laquelle il est adressé, un délai de trois jours francs à partir de l'envoi, pour s'opposer à l'immatriculation. En l'absence d'opposition, l'immatriculation peut avoir lieu à l'expiration du délai fixé.

Art. 119. — Sauf disposition contraire dans ce règlement, tous actes, demandes ou autres documents sur lesquels une inscription sur le registre est fondée, seront conservés au Registry et n'en seront retirés que sur un ordre écrit du Registrar ou en vertu d'un arrêt de la Cour.

. . . .

4° Droit de timbre.

Art. 123 à 125. — (Aucune immatriculation ne peut avoir lieu avant que les droits à percevoir sur l'acte passé aient été payés.)

Art. 126 et 127. — (Emploi de la formule 20 de la cédule 1 pour les transferts partiels. Dans ce dernier cas, production d'un plan de la parcelle distraite.)

Art 128. — Un transfert de propriété en vue de la constitution d'un settlement sera fait par un acte dans l'une des formes 22 à 27 de la Cédule I avec l'addition des restrictions ou défenses à inscrire sur le registre, suivant les principes établis à l'art. 80 de ce règlement et le Registrar, au reçu de cet acte enregistrera le cessionnaire y dénommé comme propriétaire et inscrira sur le registre les défenses et restrictions contenues dans le transfert.

Art. 129 à 137. — (Dispositions spéciales relatives à certains transferts.)

Art. 138. — Le transfert d'un leasehold sera fait par un acte suivant la formule 35 et on peut déroger, si on le désire, à tout ou partie des clauses impliquées par l'art. 39 de la loi de 1875 pour un transfert de leasehold, par l'addition de dispositions convenables à l'acte de transfert et dans ce cas, une inscription dérogeant aux clauses implicites sera inscrite sur le registre. Si l'on désire substituer d'autres clauses aux clauses implicites de l'art. 39, les additions nécessaires seront faites au transfert.

. . . .

Art. 140. — Le transfert à titre onéreux d'un leasehold immatriculé avec un titre absolu ou qualifié aura, une fois enregistré, l'effet prévu par l'art. 35 de la loi de 1875 pour le transfert d'un leasehold immatriculé avec la déclaration que le bailleur avait un titre absolu à concéder le lease, en vertu duquel cette propriété est détenue : sous la réserve, lorsqu'une propriété, un droit ou un intérêt est excepté de l'effet de l'immatriculation, que le transfert ne préjudiciera pas à l'existence d'une telle propriété, d'un tel droit ou d'un tel intérêt indiqué sur le registre, comme ayant été excepté.

Art. 141. — Le transfert à titre onéreux d'un leasehold immatriculé avec un bon titre de leasehold, aura, une fois enregistré l'effet prévu par l'art. 35 de la loi de 1875, pour le transfert d'un leasehold immatriculé avec la déclaration, que le bailleur avait un titre absolu à concéder le lease, en vertu duquel cette propriété est détenue : Toutefois, cette inscription ne préjudiciera pas à la reconnaissance d'une propriété d'un droit ou d'un intérêt contraire ou dérogeant au titre du bailleur à concéder le lease.

Art. 142. — Le transfert à titre onéreux d'un leasehold im-

matriculé avec un titre possessoire aura, une fois enregistré, le même effet qu'un transfert à titre onéreux d'une même terre immatriculée avec un titre absolu ; mais ce transfert ne préjudiciera pas à l'existence d'un droit ou d'un intérêt (concernant le titre du bailleur ou d'une autre personne), contraire ou dérogeant au titre du premier propriétaire immatriculé et existant ou capable d'exister au moment de l'immatriculation de ce propriétaire.

Art. 143. — Les dispositions en ce qui concerne les land certificates de l'art. 29 de la loi de 1875, modifié par l'art. 8 de la loi de 1897, s'appliqueront à la propriété en leasehold.

Art. 144 à 157. — (Dispositions spéciales à certains transferts.)

CHARGES

Art. 158. — Une charge sur une terre immatriculée sera consentie suivant la formule 44 et une copie de la convention créant cette charge, sera déposée en même temps que l'acte de transfert.

Art. 159. — L'enregistrement d'une convention de charge contredisant ou dérogeant aux dispositions des articles 23 à 27 de la loi de 1875 ou à certaines d'entre elles sera considéré comme une inscription suffisante pour annuler ou modifier les dispositions de ces articles.

. . . .

Art. 162. — Lorsque partie seulement de la propriété est comprise dans un titre ou incluse dans une charge, la partie ainsi grevée sera (sous réserve de l'art. 101 de ce règlement), identifiée par un plan qui sera signé par les deux parties.

Art. 164. — Lorsque le propriétaire d'une charge immatriculée obtient une ordonnance de foreclosure absolue, l'ordonnance ou une copie officielle, sera déposée entre les mains du Registrar qui inscrira en conséquence le propriétaire de cette charge, comme propriétaire de la terre (sous réserve des charges antérieures), pour laquelle le paiement de l'indemnité de rachat ne peut plus avoir lieu. Le certificat de charge, et si le Registrar le demande, le certificat terrier accompagneront la requête.

. . . .

Art. 168. — Le transfert d'une charge sera opérée en vertu d'un acte rédigé, suivant la formule 49.

. . . .

Adaptation aux servitudes (Encumbrances) antérieures à l'immatriculation et aux sous-mortgages des dispositions de la loi de 1875, *relatives aux charges.*

Art. 175. — Lorsqu'il apparaît qu'une personne a titre à une servitude créée antérieurement à la première immatriculation, le Registrar devra, sur la demande ou avec le consentement de l'ayant-droit, sur preuve de son titre et après avis donné au propriétaire immatriculé, enregistrer cette personne comme propriétaire de la servitude ; mais lorsqu'il y a plus d'une servitude de cette sorte, leur priorité relative ne sera pas modifiée par l'immatriculation de quelques-unes seulement ou par l'ordre dans lequel celles qui sont immatriculées ont été inscrites sur le registre.

Art. 176. — Du moment où l'immatriculation du propriétaire d'une servitude a eu lieu, tous les transferts et autres actes y relatifs seront inscrits sur le registre et prendront (sauf inscription contraire sur le regitre) rang, entre eux, dans l'ordre dans lequel ils sont immatriculés et les servitudes cesseront d'être soumises à la juridiction de tout enregistrement local d'actes.

Art. 177. — L'emploi des mêmes formes et procédures sera usité, en ce qui concerne les transferts et autres actes relatifs aux servitudes, que pour les charges immatriculées.

Art. 178. — Le propriétaire immatriculé d'une charge ou servitude peut à toute époque, charger celles-ci du paîement d'une somme de la même manière que le propriétaire immatriculé peut charger la terre.

Art. 179. — Une telle charge sera appelée une « subcharge » et sera consentie, transférée et radiée dans la même forme. Sauf inscription contraire sur le registre, une « sub charge » impliquera, vis-à-vis du constituant et des autres personnes, sur lesquelles cette charge confère pouvoir, les mêmes clauses et confèrera les mêmes pouvoirs qu'une charge. Sauf inscription contraire sur le registre les « sub-charges » immatriculées sur la même charge ou servitude prendront rang entre elles, suivant l'ordre de leur inscription sur le registre et non suivant l'ordre de leur création.

Art. 180. — Au moment de l'immatriculation d'une « subcharge », le certificat de charge sera produit et une note sera inscrite sur lui.

Art. 181. — Des certificats de servitudes et de « sub-charge » seront préparés et délivrés dans les mêmes formes qu'un cer-

tificat de charge. On pourra en user pour créer une obligation par dépôt. Ils devront être produits dans les mêmes occasions

TRANSMISSIONS DE PROPRIÉTÉS ET DE CHARGES

1° *En cas de mort.*

Art. 183. — Sur la production d'un acte d'homologation du testament ou des lettres d'administration des biens d'un propriétaire immatriculé (seul ou seul survivant) d'une terre ou d'une charge, mourant après 1897; le représentant personnel nommé dans cet acte ou ces lettres sera immatriculé comme propriétaire aux lieux et place du propriétaire décédé avec la mention : Exécuteur testamentaire ou administrateur de ..... décédé et si une exécutrice ou administratrice est une femme mariée, ce fait sera noté.

. . . .

Art. 185. — Sur production : 1° de l'acte d'homologation ou des lettres d'administration avec le testament annexé et d'un acte d'assentiment ou d'emploi dans l'une des formules 51 et 52 ou 2° d'un transfert par le représentant personnel et de l'acte d'homologation ou des lettres d'administration, l'héritier ou légataire nommé dans le consentement ou l'emploi ou l'acquéreur nommé dans le transfert, sera enregistré comme propriétaire de la terre ou de la charge à la place du *de cujus*.

. . . .

2° *En cas de banqueroute ou de liquidation.*

Art. 193. — Sur production d'une copie officielle d'une ordonnance de la Cour ayant la juridiction des faillites, déclarant un propriétaire failli ou décidant que les biens d'un propriétaire décédé seront administrés conformément à l'art. 125 de la loi de 1883 sur la banqueroute, ainsi que d'un certificat signé par le receveur officiel établissant qu'une propriété ou charge immatriculée fait partie des biens du failli ou du propriétaire décédé et peut être répartie entre ses créanciers, le receveur officiel peut être immatriculé comme propriétaire à la place du failli ou du de *cujus*.

Art. 194. — Lorsque le receveur officiel a été immatriculé comme propriétaire et qu'une autre personne est ensuite désignée comme syndic (fidéicommissaire), elle peut être immatriculée comme propriétaire à la place du receveur officiel sur production d'une copie officielle du certificat délivré par le Board of Trade de sa nomination de Syndic.

Art. 195. — Si le receveur officiel n'a pas été immatriculé comme propriétaire, le syndic peut être immatriculé comme propriétaire sur la production des copies officielles de l'ordre déclarant le propriétaire failli, du certificat de sa désignation comme syndic et d'un certificat signé par le syndic établissant que la terre ou la charge fait partie des biens du failli à répartir entre ses créanciers.

Art. 196. — Lorsque le receveur officiel ou le syndic est immatriculé comme propriétaire, les mots « receveur officiel ou syndic de la propriété de A. B. failli » seront ajoutés sur le registre.

Art. 199. — Lorsque le receveur officiel ou un syndic a été immatriculé comme propriétaire et que par suite d'un acte, d'une omission ou d'un ordre, il a été dépouillé de la propriété ou de l'intérêt qu'il a dans la propriété, il peut donner avis au Registrar suivant la formule 53, lequel avis sera inscrit sur le registre en même temps qu'une défense générale contre toute transaction jusqu'à nouvel ordre. Par le fait de cette inscription, le receveur officiel ou le syndic sera dégagé de toutes les responsabilités qu'il aurait pu encourir, à raison de son inscription sur le registre comme propriétaire. Lorsqu'un tel avis a été inscrit sur le registre, aucune inscription ne peut être faite d'après l'art. 151, sans avis au propriétaire immatriculé ou sans enquête relative à l'exécution par lui d'un transfert.

QUATRIEME PARTIE

Inscriptions diverses sur le registre. — Mentions de leases ou de conventions.

Art. 200. — La demande en inscription de mention d'un bail ou d'une promesse de bail, en vertu des art. 50 et 51 de la loi de 1875, peut être faite par le preneur, par toute personne intéressée ou par le propriétaire de l'immeuble grevé par le lease. Cette demande sera accompagnée du lease ou de la promesse, ou d'un extrait de l'acte et d'une copie du plan. Le consentement par écrit du propriétaire immatriculé de l'immeuble grevé par le lease dont mention doit être inscrite, ou une ordonnance de la Cour autorisant l'inscription de cette mention, seront déposés au Registry, à moins que le propriétaire lui-même ne requière cette inscription. Le consentement peut être antérieur ou postérieur à la passation de l'acte.

. . . .

Art. 202. — La mention inscrite sur le registre se référera à la copie annexée du lease ou de la convention, en indiquera la durée et contiendra toutes les indications sommaires qui peuvent être portées. Lorsque le lease ou la convention confère un droit de préemption, il sera noté sur le registre. Le lease ou la convention sera marquée d'une mention de la date d'inscription, puis retournée au demandeur.

MENTIONS DE BIENS EN DOUAIRE OU EN COURTOISIE

Art. 207. — La demande faite conformément à l'article 52 de la loi de 1875 en vue d'inscrire la mention d'un droit de douaire ou de courtoisie grevant une propriété immatriculée sera faite suivant la formule 54. Elle indiquera, d'une manière concise, les droits des diverses personnes intéressées à la propriété de l'immeuble visé dans la demande. Les titres à l'appui de la demande seront déposés avec elle et l'affaire sera instruite suivant les indications du Registrar. Mention d'un droit de douaire ou de courtoisie sera portée sur le registre des charges, comme s'il s'agissait d'une servitude.

Art. 208 à 211. — (Mentions relatives aux droits de succession.)

Art. 212. — (Exemption de l'impôt foncier des dîmes et autres redevances pécuniaires les remplaçant.)

Art. 213 et 214. — (Dispositions relatives aux mines et minières détenues par le propriétaire de la superficie et à la vente par celui-ci des mines et minières.)

Art. 215. — (Mention de l'existence d'autres obligations, droits et intérêts désignés dans l'art. 18 de la loi de 1875, modifiée par la loi de 1897.)

DÉCHARGE DES SERVITUDES INSCRITES LORS DE LA PREMIÈRE IMMATRICULATION

Art. 216. — Lorsqu'au moment de la première immatriculation d'une propriété, mention d'une servitude la grevant a été inscrite sur le registre et que la cessation de cette servitude est requise en vertu de l'art. 19 de la loi de 1875; le demandeur devra, s'il n'y a eu aucune transaction ou transmission de cette servitude, produire soit l'acte constitutif, accompagné d'une décharge ou d'un reçu écrit sur l'acte même et signé de l'ayant-droit ou une décharge rédigée dans la forme prévue par le Règlement. S'il y a eu une transaction ou transmission,

le demandeur produira au Registry, un extrait prouvant son droit à introduire cette demande. Sur production de ce document ou de cette preuve, le Registrar peut mentionner sur le registre la cessation de cette servitude, soit par annulation de l'inscription originale, soit en notant le fait de sa cessation.

Art. 217. — Lorsqu'une personne a été immatriculée comme propriétaire d'une servitude visée dans l'article précédent, mention de sa cessation peut être portée sur le registre sur production d'une décharge faite par le propriétaire immatriculé.

Art. 218 à 222. — (Mention de l'expiration des baux.)

CONDITIONS RESTRICTIVES

Art. 223. — Une demande faite à tout autre moment que lors du premier enregistrement ou d'un transfert, en vue d'inscrire des conditions restrictives en vertu de l'art. 84 de la loi de 1875, modifiée par celle de 1897, établira les conditions à immatriculer. Elle sera signée du demandeur, et s'il n'est pas le propriétaire immatriculé de la terre, par ce propriétaire également. Les signatures seront certifiées. Une copie des conditions ou des actes les contenant, sera délivrée au Registry.

Art. 224 et 225. — (Inscriptions interdisant au dernier propriétaire survivant, de disposer de son immeuble.)

Oppositions (à l'exception des oppositions à l'inscription d'un immeuble sur le registre), défenses et restrictions.

Art. 226. — L'opposition à toute transaction avec une propriété ou une charge immatriculée, faite conformément à l'article 53 de la loi de 1875, sera rédigée suivant la formule 58. L'opposition à l'immatriculation d'un titre possessoire, qualifié ou d'un bon titre de leasehold, comme bon titre de leasehold, ou comme titre qualifié ou absolu, sera rédigée suivant la formule 59. L'opposition sera signée par l'opposant ou son solicitor et indiquera le lieu où devront être envoyés les avis. La déclaration à l'appui de l'opposition, sera rédigée suivant la formule 15; elle contiendra une référence à la propriété ou à la charge à laquelle elle s'applique et au numéro d'ordre du titre. Elle établira aussi la nature de l'intérêt que l'opposant a sur cette terre ou cette charge.

Art. 227. — Il n'est pas nécessaire que la propriété à laquelle une opposition s'applique, soit décrite d'une manière particulière, pourvu que des indications suffisantes soient don-

nées par le plan ou autrement, pour permettre d'identifier sur l'Ordnance Map cette propriété.

. . . .

ART. 229. — Lorsqu'un acte sera déposé en vue d'être enregistré et que le consentement de l'opposant ne sera pas joint, avis lui sera donné.

La période à fixer par l'avis à envoyer à l'opposant, sera de 14 jours ou de toute autre période (non moindre de 7 jours), que le Registrar, suivant les circonstances spéciales, peut déterminer. L'avis sera rédigé suivant la formule 55.

ART. 230 et 231. — (Durant cette période, l'opposant doit faire valoir ses moyens d'opposition.)Le Registrar décide,après instruction, si l'inscription doit avoir lieu.

ART 232. — Lorsque l'avis nécessité par l'opposition a été signifié, que cet avis avait pour objet tout l'immeuble visé dans l'opposition et que la période fixée est expirée, l'opposition sera considérée, sauf décision contraire du Registrar, comme périmée et sera annulée.

ART. 234. — Une demande en vue d'inscrire une défense faite en vertu de l'art. 57 de la loi de 1875 ,sera accompagnée, soit du consentement écrit du propriétaire immatriculé, soit d'une déclaration statutaire du demandeur, et de toute autre preuve (s'il en existe), que la Cour ou le Registrar, suivant les cas, peut juger nécessaire.

ART. 235. — En l'absence du consentement du propriétaire immatriculé, avis lui sera donné de la demande et s'il est nécessaire, une citation lui sera adressée.

. . . .

ART. 240. — Une demande en vue d'inscrire une restriction au droit de transférer ou grever une propriété ou une charge conformément à l'art. 58 de la loi de 1875, modifiée par la loi de 1897, sera faite suivant la formule 64 et établira les termes de la restriction, dont l'inscription sur le registre est requise. Il sera procédé comme le Registrar le décidera. Une demande faite en vertu de l'art. 59 de la loi de 1875, en vue de supprimer ou de modifier une restriction, sera faite suivant la formule 65 et sera signée de toutes les personnes ou par leurs solicitors, paraissant à ce moment être intéressés à la restriction d'après le registre.

. . . .

MENTION DE DÉPOT D'UN CERTIFICAT

Art. 243. — Toute personne à laquelle un certificat terrier ou un certificat de charge est donné en dépôt comme sûreté d'une somme d'argent peut, par lettre recommandée ou par tout autre écrit, donner avis au Registrar de ce dépôt, de son nom et de son adresse. Elle décrira (par indication du comté, de la paroisse ou du lieu et du numéro du titre), la propriété à laquelle le certificat a trait. Au reçu de cet avis, le Registrar l'inscrira, sur le registre des charges et en accusera réception. L'inscription sur le registre de cet avis aura l'effet d'une opposition faite en vertu de l'art. 53 de la loi de 1875.

Art. 244 à 248. — (Le mortgage par dépôt peut avoir lieu pendant qu'il est procédé aux formalités de l'immatriculation.)

Art. 249. — (Tant que la mention d'un dépôt est inscrite sur le registre, aucun nouveau certificat ne sera délivré en vertu de l'art. 8 (3 et 4) de la loi de 1897, sans avis préalable à la personne qui a donné avis de dépôt.)

Art. 250. — La mention de dépôt peut être annulée sur requête écrite et signée de la personne qui a donné cet avis ou de son ayant-droit, ou lorsque cette personne donne son consentement écrit, sur la requête du propriétaire immatriculé, qui doit être accompagnée dans tous les cas du Land certificate ou du certificat de charge.

Art. 251. — L'obligation créée par le dépôt du certificat ou par l'avis donné au Registrar en vertu de l'art. 244, sera soumise à tous les droits ou intérêts non enregistrés protégés par une opposition ou toute autre inscription portée sur le registre au moment de la création de l'obligation. Lorsque le titre est qualifié, possessoire ou est un bon titre de leasehold, l'obligation sera également soumise à tous les droits ou intérêts, exceptés des effets de l'immatriculation.

Inscription de la valeur de la propriété sur le registre

Art. 252. — Lors de l'immatriculation de la terre et à tout changement subséquent de propriétaire, le Registrar inscrira toutes les fois qu'il sera possible sur le registre et le Land certificate le prix payé ou la valeur déclarée. Le montant original de chaque charge sera aussi inscrit sur le registre.

. . . .

CINQUIEME PARTIE

Dispositions diverses.

. . . .

CERTIFICATS

Art. 258. — Le Land certificate sera rédigé suivant la formule 66 et scellé du sceau du Land Registry. Il sera divisé d'une manière correspondante aux divisions du registre de façon à laisser de la place pour l'addition d'inscriptions subséquentes sur le registre. A cet effet, des pages nouvelles peuvent être ajoutées au certificat de temps en temps, suivant les nécessités.

Art. 259. — Le certificat de charge certifiera l'immatriculation de la charge et contiendra :

1° Une copie officielle et l'acte de charge ;

2° Une description (si elle n'est pas contenue dans l'acte précédent) de la propriété grevée ;

3° Les noms et adresses du propriétaire immatriculé de la charge ;

4° Une liste de tous les créanciers antérieurement inscrits.

Le Registrar ajoutera à ces renseignements tous ceux qu'il jugera utile. Le certificat sera scellé du sceau du Land Registry ; mention des actes postérieurs affectant la charge, sera de temps à autre, portée sur le certificat.

Art. 262. — Toutes les fois qu'un certificat est délivré par le Registry, un reçu devra être d'abord signé par la partie prenante. Toutes les fois qu'un certificat est déposé au Land Registry ou délivré par lui, une mention à cet effet sera inscrite sur le registre des propriétaires.

. . . .

Cartes et descriptions verbales de la propriété.

Art. 269. — L'Ordnance Map à la plus large échelle qui existe, sera la base des descriptions immatriculées de la terre.

Art. 270. — Les limites de la propriété seront indiquées par un liseré de couleur rouge. Des agrandissements et des notes explicatives peuvent aussi être faites, si on le juge utile.

. . . .

Art. 272. — Si on désire indiquer sur le plan annexé ou définir autrement sur le registre, la position précise des limites

de la propriété ou de certaines de ses parties, avis sera donné aux propriétaires et occupants voisins, dans chaque cas, de l'intention de déterminer et de fixer la limite par le plan, le tracé ou l'extrait des descriptions verbales de la terre, suivant qu'il est nécessaire pour montrer clairement la limite fixée que l'on se propose d'immatriculer. En cas de doute ou de contestation résultant de cet examen, la question litigieuse sera résolue comme il est prévu par ce règlement.

Art. 273. — Lorsque la position et description des limites de la propriété ont été ainsi rendues certaines et déterminées, les mentions nécessaires seront ajoutées au plan annexé, qui sera alors réputé définir exactement les limites fixées et une mention à cet effet, sera faite sur le registre des propriétés.

Art. 274. — Sauf dans les cas où la limite de la propriété a été ainsi déterminée, la carte sera réputée indiquer seulement les limites générales. Dans ce cas, la ligne exacte de la limite sera laissée indéterminée (par exemple, si elle est au centre d'un mur ou d'une haie, ou à sa face interne ou externe ou à quelle distance en deçà ou au delà de celle-ci, ou si la terre immatriculée s'étend ou non jusqu'au milieu d'une rivière ou d'une route). Lorsqu'on désire inscrire seulement une limite générale sur le registre, il n'est pas nécessaire d'aviser les propriétaires ou occupants voisins.

Art. 275. — Lorsque, et autant qu'il n'existe pas de limites physiques ou de bornes, les détails les plus complets possibles des limites seront ajoutés au plan.

Art. 276. — Un plan ne sera pas accepté pour l'immatriculation, s'il n'a pas été approuvé par un fonctionnaire du Registry ou par telle autre personne que le Registrar autorisera à cet effet.

Art. 277. — Lorsque le plan nécessaire ne peut être établi sans une révision de l'Ordnance Map, les fonctionnaires du Registry feront, si le requérant le demande, la révision néces saire. Dans les districts où l'immatriculation est obligatoire, cette révision sera faite sans frais.

Art. 278. — Lorsque le requérant désire inscrire des indications et descriptions verbales de la propriété sur le registre, elles seront soumises à l'approbation du Registrar. Ces indications contiendront un renvoi au plan annexé et seront comparées avec lui par un fonctionnaire du Registry.

. . . .

RECHERCHES OFFICIELLES SUR LA CARTE-INDEX

Art. 281. — Le renouvellement, la révision ou la correction de plans ou descriptions verbales de la propriété peuvent être faites à toute époque sur la demande écrite du propriétaire immatriculé, sur la production de telle preuve et l'envoi de tels avis que le Registrar jugera nécessaires.

Art. 282. — Lorsqu'il y a conflit entre le plan et les descriptions verbales, le plan sera préféré, à moins que le Registrar n'en décide autrement.

Art. 283. — Toute personne peut demander par écrit au Registrar, de faire une recherche officielle sur la Carte-Index et de lui délivrer un certificat constatant le résultat. La demande décrira l'immeuble qu'elle vise au moyen d'une copie ou d'un extrait de la Carte officielle à la plus grande échelle. Le Registrar procèdera à la recherche, au reçu de la demande et délivrera un certificat. Le certificat établira si la terre est immatriculée ou ne l'est pas, si elle est immatriculée comme freehold ou comme leasehold, et s'il s'agit d'un leasehold, il indiquera la date du contrat de bail et les personnes qui y ont été parties.

EXAMEN, RECHERCHES ET COPIES DU REGISTRE

Art. 284. — Toute inscription du registre et tout document conservé au Registry et mentionné sur le registre, peuvent être consultés par le propriétaire de l'immeuble et celui d'une charge ou d'une servitude le grevant, ou avec leur autorisation.

Art. 285. — Le registre des propriétés et le plan annexé au titre, peuvent être consultés par toute personne intéressée à la propriété ou à une propriété voisine ou à une charge ou servitude la grevant. Les autres inscriptions du registre, les documents qui y sont visés, et la déclaration statutaire faite à l'appui d'une opposition, peuvent être consultés par toute personne intéressée, après avis donné trois jours à l'avance au propriétaire ou sur preuve fournie au Registrar que par suite de la mort du propriétaire immatriculé, ou pour toute autre raison, il ne peut obtenir l'autorisation requise et qu'il a besoin de consulter ces divers documents.

Art. 286. — Le propriétaire enregistré d'un immeuble, d'une charge ou d'une servitude peut, par un écrit rédigé suivant la formule 67, autoriser à demander au Registrar de consulter les inscriptions existant au registre à la date de l'autori-

sation ou antérieurement à cette date. Une copie de cette autorisation peut être déposée au Registry. Le Registrar devra fournir à la personne en possession de cette autorisation, des renseignements suffisants sur l'état du registre, à la date mentionnée dans l'autorisation.

Art. 287. — Sauf les cas où il en est autrement disposé, l'examen des livres et documents sera discrétionnairement accordé ou refusé par le Registrar.

. . . .

Art. 289. — Toute personne autorisée à consulter les inscriptions du registre relatives à un titre, à une charge ou à une servitude, peut demander au Registrar, par écrit, sous sa signature ou celle de son solicitor, de faire une recherche officielle (en décrivant la nature de la recherche qu'il demande), relative à ce titre, cette charge ou cette servitude et de délivrer un certificat de son résultat. Le Registrar, au vu de cette demande, fera la recherche et délivrera le certificat. Ce certificat sera rédigé suivant la formule 68.

Art. 290. — Tout propriétaire immatriculé peut demander au Registrar par télégraphe, de rechercher si une caution, restriction, défense ou mention a été inscrite contre un titre, une charge ou une servitude spécifiée depuis une date déterminée, qui ne peut être antérieure à celle de la délivrance du Land certificate ou du certificat de charge au propriétaire.

Art. 291. — Au reçu de cette demande, la recherche sera faite et le résultat « oui » ou « non », sera télégraphié à la personne nommée à cet effet dans la demande, répétant le titre, la paroisse ou le lieu, la date à laquelle la recherche a commencée et au cas d'une charge ou d'une servitude, la description de celle-ci.

Art. 292. — Lorsqu'une personne ou un solicitor obtient un certificat officiel du résultat d'une recherche, il ne sera pas responsable d'une perte qui peut provenir d'une erreur y contenue. Lorsque le certificat est obtenu par un solicitor agissant au nom de fidéicommissaires, exécuteurs testamentaires ou autre personne dans une position de fidéicommis, ces personnes aussi ne seront pas responsables.

Art. 293. — La copie officielle d'une inscription sur le registre ou d'un document déposé au Registry, sera délivrée à toute personne ayant qualité pour examiner cette inscription ou ce document, sur demande écrite signée par elle ou par son solicitor.

. . . .

APPELS ET DEMANDES A LA COUR

ART. 296. — Dans toutes les affaires de pure forme la décision du Registrar sera définitive, à moins que le Registrar ou la Cour n'autorise l'appel.

ART. 297. — Dans tous les autres cas, les questions s'élevant devant le Registrar au sujet des demandes d'immatriculation d'un titre de propriété, d'une servitude ou d'une charge ou au sujet de toute transaction relative à un titre de propriété, à une servitude ou à une charge immatriculée, ou au sujet de toute affaire inscrite, mentionnée ou omise sur le registre, ou au sujet de toute modification ou retrait du registre d'un certificat ou autre document ou au sujet d'une demande en indemnité née de questions relatives soit à la validité, à l'interprétation ou à l'effet d'un acte, soit aux personnes intéressées, soit à la nature ou à l'étendue de leurs intérêts ou pouvoirs respectifs, soit à l'ordre de priorité ou au mode dans lequel une inscription devrait être faite ou traitée sur le registre, soit autrement, seront solutionnées par le Registrar, sauf appel à la Cour. Mais le Registrar peut, s'il le juge bon, au lieu de prendre lui-même une décision, s'en référer à la Cour pour cette décision.

ART. 298. — Sous réserves des dispositions des deux articles précédents, toute personne lésée par un ordre ou une décision du Registrar, peut en appeler à la Cour.

ART. 299. — Tous les pouvoirs et devoirs de juridiction que les lois ou ces règlements ont confiés à la Cour de la Chancellerie ou à la Cour,y inclus la compétence d'un appel,en vertu de l'art. 116 de la loi de 1875, seront, jusqu'à une ordonnance contraire, exercés et remplis par le Juge Senior, actuellement en exercice, de la division de la Chancellerie, de la Haute-Cour de Justice. En son absence, ou sur sa requête un autre juge de la division ; et durant les vacations une personne agissant comme juge des vacations, peuvent agir pour lui.

DEMANDES D'AVIS

ART. 313. — Les examinateurs des titres de propriété en vue de l'application de ce règlement, seront le Conveyancing Counsel de la Haute-Cour ou tels autres avocats expérimentés dans le notariat que le Chancelier désignera de temps en temps ; les affaires qui leur seront renvoyées, leur seront distribuées à tour de rôle.

Art. 314. — Toute personne peut discuter l'opinion donnée par un examinateur de titres de propriété et le point en litige sera tranché par le Registrar. Il peut, s'il le juge bon, dans certaines circonstances spéciales, décider ou transmettre une affaire à l'un en particulier des examinateurs de titres de propriété.

Art. 315. — Lorsqu'au cours d'une procédure, une question surgit qui, suivant l'opinion du Registrar, nécessite pour sa solution, la connaissance spéciale exceptionnelle de quelque branche du droit, le Registrar peut requérir l'avis où l'assistance d'une personne compétente, qu'il peut choisir et peut agir sur cette opinion.

Art. 324. — Tout avis envoyé par la poste sera, sauf renvoi par l'administration des Postes, réputé avoir été reçu par la personne à laquelle il était adressé dans les 7 jours, sans compter le jour où il a été mis à la poste et le délai fixé par l'avis pour prendre une décision, sera fixé en conséquence. Copie de cet article sera placée au bas ou au dos de tout avis.

Art. 325.— Sur retour, par l'administration des Postes, de toute lettre contenant un avis, le Registrar peut, soit demander qu'un autre avis soit envoyé, soit autoriser une notification à la place, soit agir sans avis si, d'après les circonstances et eu égard à ce règlement, il pense bon d'agir ainsi.

POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DU REGISTRAR

Art. 341. — Le registrar, s'il le juge bon, dans un cas particulier peut étendre le délai fixé ou faire fléchir les règles posées par le règlement général; il peut à toute époque, ajourner une affaire, faire une nouvelle citation et si, à un moment, il est d'avis que la production de tous actes complémentaires ou de toute preuve, ou l'envoi de tous avis complémentaires est nécessaire ou désirable, il peut refuser de terminer ou d'accomplir l'immatriculation, ou de faire un acte ou une inscription, jusqu'à ce que ces documents complémentaires, preuves ou avis, aient été fournis ou donnés. Le Registrar aura, en général, un pouvoir discrétionnaire dans toutes les affaires de pure forme.

ANCIENS RÈGLEMENTS ABROGÉS

Art. 344. — Les règlements généraux de 1898, de juin 1899 et de février 1901 sont abrogés.

TITRE ABRÉGÉ ET DATE D'APPLICATION

Art. 345. — Ce règlement peut être cité comme le règlement du Land Transfer de 1903 et sera mis en vigueur le 1er janvier 1904.

IV

Principales Formules Officielles.

1[re] FORMULE. *Demande d'Immatriculation à titre possessoire.*

LAND REGISTRY

LAND TRANSFER ACTS, 1875 et 1897.

Moi, A. B., de... (etc.), demande à être immatriculé comme propriétaire à titre possessoire de l'immeuble situé dans la paroisse de , délimité en rouge sur le plan ci-joint (ou compris dans l'acte ci-joint ou toutes autres indications suffisantes pour identifier l'immeuble sur la carte officielle). La valeur de cet immeuble, avec toutes les constructions et les bois, n'excède pas, selon moi, livres sterlings.

Signature du requérant ou de son solicitor.

. . . .

3[e] FORMULE. *Demande d'Immatriculation à titre absolu.*

(Même en-tête que pour la 1[re] formule)

Moi, A. B., de ...... (etc.), demande à être immatriculé comme propriétaire à titre absolu de l'immeuble situé dans le comté de et la paroisse de appelé et consistant en (rendre possible par de courtes indications de l'identifier). La valeur de cet immeuble avec les constructions et les bois n'excède pas, selon moi, livres sterlings

Signature du requérant ou de son solicitor.

. . . .

14[e] FORMULE. *Opposition (en vertu de l'article 60 de la loi de 1875, à l'immatriculation d'un Immeuble sur le Livre foncier.*

(Même en-tête que pour la 1[re] formule)

(Date) A. B. (l'opposant) de a droit de recevoir avis de toute demande qui peut être faite pour l'immatriculation d'un bien en freehold (ou en leasehold possédé en vertu d'un bail passé le entre A. B., de , d'une part, et C. D. d'autre part, pour une durée de à

partir du ou autrement, suivant le cas), tel qu'il est délimité par une ligne rouge sur le plan y annexé.

Signature du requérant ou de son solicitor.

. . . .

20e FORMULE. *Formule de Transfèrt de Propriété.*

LAND REGISTRY

LAND TRANSFER ACTS, 1875 et 1897.

District...
Paroisse...
Numéro du titre...

(Date) moyennant un prix de livres (£) moi, A. B., de , je transfère par cet acte à C. D., de la terre comprise dans le titre ci-dessus visé.

Signé, scellé et remis
par A. B., en la présence
de E. F., de ....

Signature de A. B.

Sceau.

. . . .

42e FORMULE. *Formule d'Echange.*

(En-tête comme la formule 20)

(Date) moyennant les transferts ci-après mentionnés et (s'il y a lieu), la somme de livres (£), payée par C. D., comme soulte. Moi, A. B. de , je transfère par cet acte à C. D., la terre telle qu'elle est délimitée en rouge sur le plan y annexé et signé par moi et ledit C. D., et moi, C. D., je transfère audit A. B. la terre telle qu'elle est délimitée en vert sur le même plan (et, s'il y a lieu, moi, A. B. demande à réunir ladite terre indiquée en vert, à la terre comprise dans le titre n° ,dont je suis le propriétaire immatriculé, et moi, C. D., je demande à réunir ladite terre indiquée en rouge à la terre comprise dans le titre n° dont je suis le propriétaire immatriculé).

Signé, scellé et remis
par A. B., en la présence
de E. F., de..........

Signatures de A. B. et C. D.

Sceaux.

. . . .

44[e] FORMULE. *Formule de constitution d'Hypothèque.*

(En-tête comme la formule 20)

(Date) moyennant la somme de livres (£) moi, A. B., de , j'hypothèque la terre comprise dans le titre ci-dessus visé en garantie de la créance de C. D., de , remboursable le montant en principal à la somme de livres portant intérêts à 0/0, par an, payables (semestriellement, trimestriellement) le et le de chaque année.

Signé, scellé et remis
par A. B., en la présence
de E. F., de...........

Signature de A. B.

Sceau.

. . . .

Stipulations particulières qui peuvent être faites:

(1) Le créancier ne pourra pas entrer en possession de la propriété.

(2) Le créancier ne pourra pas demander la forclusion ou la vente de la propriété.

(3) Le créancier n'aura pas le droit de vendre la propriété.

(4) Le créancier peut vendre sans donner avis au débiteur.

(5) Cette hypothèque prendra rang concurremment avec une hypothèque de même date consentie à de ,pour garantir ou sera la (1[re], 2[e], ou 4[e], ou suivant les cas), dans l'ordre de priorité de trois hypothèques de même date, l'une de ces hypothèques a été consentie à de pour garantir ; l'autre, à de pour garantir et la 3[e], est cette hypothèque ou aura la priorité sur une hypothèque en date du immatriculée le en faveur de A. B., de pour.

. . . .

48[e] FORMULE. *Formule de radiation d'Hypothèque.*

(En-tête comme la formule 20)

(Date) A. B., de , reconnaît par les présentes que l'hypothèque datée du et enregistrée le dont je suis le propriétaire enregistré, a cessé d'exister.

Signé par le propriétaire de l'Hypothèque et certifié.

. . . .

66e FORMULE. *Certificat foncier.*

LAND REGISTRY

LAND TRANSFER ACTS de 1875 et 1897.

LAND (*Armes*) CERTIFICATE.

Ce document est délivré pour certifier que le freehold (ou le leasehold) situé dans la Paroisse de et le Comté de (ici une courte description de la terre ou une référence au plan annexé), est immatriculé avec un titre (absolu qualifié, possessoire, ou marchand, s'il s'agit d'un leasehold), sous le n° . Copies des inscriptions portées sur le Registre (ou du plan de la propriété), est ci-inclus.

Le de 19...

Signature :

V

MODÈLE DES REGISTRES

District de Londres Titre n° 20.000

PAROISSE DE SAINT-GEORGE'S

Hanover Square

A. — *Registre de la Propriété.*

N°	Description de la propriété
1	Le 2 janvier 1899 5/99 (1) La maison d'habitation en freehold située dans la Paroisse de Saint-Georges Hanover Square, comté de Londres, 50 Buke Street, Mayfair, telle qu'elle est délimitée en rouge sur le plan annexé (1/4) N° 20.000.

(PAGE BLANCHE)

B. — *Registre des Propriétaires.*

N°	Propriétaire, etc.	Observations
1	2 janvier 1899 5/99 (1) Immatriculation à titre possessoire.	
2	2 janvier 1899 5/99 (1) Propriétaire Sir James Robinson, demeurant 50 Duke street Mayfair. S. W.; Bar[t]. M.-P.	Valeur déclarée 10.000 Livres st.

(PAGE BLANCHE)

C. — *Registres des Hypothèques.*

N°	Hypothèques et charges foncières	Observations
1	2 janvier 1899 5/99 (1) Il est établi qu'il n'y a pas de charges foncières.	

(1) Ces deux chiffres indiquent, le premier, le numéro sous lequel la demande en immatriculation a été enregistrée, le deuxième, l'année où la demande a été faite.

TABLE DES MATIÈRES

TROISIEME PARTIE

Les résultats de la réforme en Angleterre. L'introduction du Livre foncier en France.

Paris. — Typ. A. DAVY, 52, rue Madame. — *Téléphone.*